



# महाराष्ट्र शासन राजपत्र

## असाधारण भाग एक-पुणे विभागीय पुरवणी

वर्ष - १०, अंक - ८ ]

बुधवार, सप्टेंबर २९, २०२१ / आश्विन ७, शके १९४३

[ पृष्ठे ८१

असाधारण क्रमांक ८

प्राधिकृत प्रकाशन

मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांजकडून

महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम, १९६६ चे कलम ३७ (१ब) अन्वये

सूचना

क्रमांक झोपुयो/मुकाअ/१६१३/२१/कलम ३७ (१ब)/२०२१.--ज्याअर्थी, केंद्र शासनाच्या औद्योगिक धोरण व प्रोत्साहन विभागाच्या धोरणानुसार राज्यातील सर्व महानगरपालिका, नगरपरिषदा तसेच इतर नियोजन प्राधिकरणांकरिता एकत्रीकृत सर्वसमावेशक विकास नियंत्रण नियमावली, व्यवसाय सुलभतेच्या रूपरेषेनुसार असणे आवश्यक असल्याने शासनाने राज्यातील बृहन्मुंबई महानगरपालिका, बृहन्मुंबई महानगरपालिका क्षेत्रातील नियोजन प्राधिकरणे/विशेष नियोजन प्राधिकरणे/विकास प्राधिकरणे, महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ, नैआ, जवारहलाल नेहरू पोर्ट ट्रस्ट, हिल स्टेशन नगरपालिका, पर्यावरण, वन व हवामान बदल मंत्रालयाने अधिसूचित केलेली संवेदनशील क्षेत्रे व लोणावळा नगरपरिषद तसेच नियोजन प्राधिकरण म्हणून सिडको कार्यरत असलेले क्षेत्र, पिंपरी-चिंचवड नवनगर विकास प्राधिकरण, मिहान, एमएडीसी, एमएसआरडीसी ही नियोजन प्राधिकरणे वगळता उर्वरित सर्व नियोजन प्राधिकरणे व प्रादेशिक योजना क्षेत्रांकरिता लागू करावयाच्या एकत्रीकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीस (यापुढे ज्याचा उल्लेख "उक्त प्रादेशिक योजना" असा करण्यात आला आहे) शासन अधिसूचना क्रमांक टीपीएस-१८१८/प्र. क्र. २३६/१८/वियो. व प्रायो./कलम ३७ (१कक) (ग) व कलम २० (४)/नवि-१३, दिनांक २ डिसेंबर २०२० अन्वये मंजुरी दिली आहे ;

आणि ज्याअर्थी, महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मूलन व पुनर्विकास) अधिनियम, १९७१ मधील कलम ३-अ च्या तरतुदीस अनुसरून पुणे व पिंपरी-चिंचवड क्षेत्राकरिता राज्य शासनाने महाराष्ट्र शासन, गृहनिर्माण विभाग, अधिसूचना क्रमांक झोपुयो-२००४/सीआर-२१३/स्लम-१, दिनांक ३० जून २००५ अन्वये झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाची नियुक्ती केलेली आहे (यापुढे ज्याचा उल्लेख "उक्त प्राधिकरण" असा करण्यात आला आहे);

आणि ज्याअर्थी, उक्त प्राधिकरण हे महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम, १९६६ च्या खंड (ब), पोट-कलम (१९) कलम २ मधील तरतुदीन्वये "नियोजन प्राधिकरण" आहे (यापुढे ज्याचा उल्लेख "उक्त नियोजन प्राधिकरण" असा करण्यात आला आहे);

आणि ज्याअर्थी, उक्त नियोजन प्राधिकरणाच्या अधिकार क्षेत्राकरिता राज्य शासनाने शासन निर्णय, नगर विकास विभाग क्रमांक टीपीएस-१८१२/७८६/प्र. क्र. २६२/१३/पुनर्बाधणी क्र. ९०/नवि-१३, दिनांक ११ सप्टेंबर २०१४ अन्वये महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियमाचे कलम ३७ (१ब) व ३७ (२) अंतर्गत विकास नियंत्रण नियमावली मंजूर केली आहे ;

आणि ज्याअर्थी, उक्त नियोजन प्राधिकरणाच्या अधिकार क्षेत्रांतर्गत झोपडपट्टी क्षेत्रांचा विकास करणेच्या दृष्टीने झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणेकामी येणाऱ्या अडचणींचे निराकरण करणे तसेच भविष्यात झोपडपट्ट्यांचा विकास कालबद्ध पद्धतीने करणे आवश्यक असलेबाबत उक्त नियोजन प्राधिकरणाची खात्री पटली असून त्यानुसार प्रस्तुत विकास नियंत्रण नियमावली, २०१४ यामध्ये फेरबदल करणे उक्त नियोजन प्राधिकरणास इष्ट वाटत असल्याने उक्त नियोजन प्राधिकरणाने प्रस्तावित फेरबदलांसह नवीन विकास नियंत्रण नियमावली "झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे व

पिंपरी-चिंचवड क्षेत्र विकास नियंत्रण नियमावली, २०२१" राज्य शासनाच्या मंजूरीस्तव सादर केली आहे (यापुढे ज्याचा उल्लेख "उक्त नवीन विकास नियंत्रण नियमावली" असा करण्यात आला आहे);

आणि ज्याअर्थी, राज्य शासनाने गृहनिर्माण विभागाकडील जा. क्र. झोपुप्रा-२०१८/प्र. क्र. ५५/झोपसु, दिनांक २३ सप्टेंबर २०२१ रोजीच्या आदेशान्वये प्रस्तावित फेरबदलांसह उक्त नवीन विकास नियंत्रण नियमावलीस मान्यता प्रदान केली असून सदर नियमावली महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियमाचे कलम ३७ (१ब) अंतर्गत प्रसिद्ध करून सदर नियमावलीवर शासनाचे वतीने हरकती/सूचना मागविणेकामी मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे व पिंपरी-चिंचवड क्षेत्र, पुणे यांना प्राधिकृत केले आहे.

त्याअर्थी, महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियमाचे कलम ३७, पोट-कलम (१ब), अन्वये प्रदान करण्यात आलेल्या तसेच याबाबतीत समर्थ करणाऱ्या इतर सर्व अधिकारांचा वापर करून मी, राजेंद्र निंबाळकर, मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे व पिंपरी-चिंचवड क्षेत्र, पुणे याद्वारे सोबतच्या उक्त "झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे व पिंपरी-चिंचवड क्षेत्र विकास नियंत्रण नियमावली, २०२१" या प्रस्तावित नियमांचे प्रारूप याद्वारे, सर्वसाधारण व्यक्ती आणि त्यामुळे बाधा पोहोचण्याचा संभव असलेल्या सर्व व्यक्तींकडून कोणत्याही हरकती किंवा सूचना सदरची नोटीस महाराष्ट्र शासन राजपत्रात प्रसिद्ध झाल्याच्या दिनांकापासून ३० दिवसांच्या आत मागविणेकरिता प्रसिद्ध करित आहे.

उपरोक्त दिनांकापूर्वी, मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे, काकडे बिझ आयकॉन, ई-स्क्वेअरजवळ, गणेशखिंड रोड, शिवाजीनगर, पुणे-१६ यांचेकडे कोणत्याही व्यक्तींकडून उक्त प्रारूपाच्या बाबतीत प्राप्त होणाऱ्या सर्व हरकती किंवा सूचना झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणामार्फत विचारात घेण्यात येतील.

सदरची उक्त नवीन विकास नियंत्रण नियमावली इंग्रजी व मराठीमध्ये उपरोक्त विहित कालावधीकरिता सर्वसाधारण व्यक्तींच्या अवलोकनार्थ खालील कार्यालयांमध्ये कार्यालयीन वेळेत उपलब्ध करून देण्यात येत आहे.

- (i) झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण कार्यालय, पुणे व पिंपरी-चिंचवड क्षेत्र, कार्यालय क्रमांक ४०३ ते ४०६, चौथा मजला, काकडे बिझ आयकॉन, ई-स्क्वेअरजवळ, गणेशखिंड रोड, शिवाजीनगर, पुणे-१६.
- (ii) जिल्हाधिकारी यांचे कार्यालय, पुणे.
- (iii) संचालक, नगर रचना, पुणे यांचे कार्यालय, मध्यवर्ती इमारत, पुणे-०१.
- (iv) महापालिका आयुक्त यांचे कार्यालय, पुणे महानगरपालिका, पुणे.
- (v) महापालिका आयुक्त यांचे कार्यालय, पिंपरी-चिंचवड महानगरपालिका, पुणे.
- (vi) महानगर आयुक्त तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी, पुणे महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण यांचे कार्यालय, औंध, पुणे-७.
- (vii) सहायक संचालक, नगर रचना, पुणे शाखा यांचे कार्यालय, नवीन प्रशासकीय इमारत, पुणे-०१.
- (viii) प्रादेशिक अधिकारी यांचे कार्यालय, महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ, पुणे.

तसेच सदरची नोटीस झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे या कार्यालयाचे संकेतस्थळ [www.srapune.gov.in](http://www.srapune.gov.in) या संकेतस्थळावर प्रसिद्ध करण्यात येत आहे.

राजेंद्र निंबाळकर,

भा.प्र.से.,

मुख्य कार्यकारी अधिकारी,

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे.

पुणे, २७ सप्टेंबर २०२१.

आर १४.६. झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे व पिंपरी चिंचवड क्षेत्र, पुणे साठीची विकास नियंत्रण नियमावली पुढे नमूद केल्याप्रमाणे आहे.---

### अनुक्रमणिका

- आर १४.६.१ प्रस्तावना
- आर १४.६.२ संक्षिप्त नाव, व्याप्ती व प्रारंभ
- आर १४.६.३ व्याख्या
- आर १४.६.४ उपयोगिता
- आर १४.६.५ अन्वयार्थ
- आर १४.६.६ अधिकारांचे प्रत्यायोजन
- आर १४.६.७ स्वेच्छाधिकार
- आर १४.६.८ विकसकाची नोंदणी
- आर १४.६.९ जमीन झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र म्हणून घोषित करणे
- आर १४.६.१० झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्राच्या विकासाची मानके
- आर १४.६.११ पात्रता
- आर १४.६.१२ बंधनकारक सहभाग
- आर १४.६.१३ झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेचा प्रारंभ
- आर १४.६.१४ झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेस मंजुरी
- आर १४.६.१५ निर्मूलन आदेश
- आर १४.६.१६ संक्रमण शिबिराची व्यवस्था
- आर १४.६.१७ विकास नियंत्रण विनियम
- आर १४.६.१८ पुनर्वसन आणि मुक्त विक्री घटकाबाबतचे विनियम
- आर १४.६.१९ झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणास अदा करावयाच्या रकमा व हप्ते
- आर १४.६.२० झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेसाठी बांधकाम नियंत्रण नियमावली
- आर १४.६.२१ झोपडपट्ट्या आणि विकास आराखड्यामधील आरक्षणे
- आर १४.६.२२ दोन योजनांचे एकत्रीकरण
- आर १४.६.२३ सार्वजनिक सुखसोयी आणि धार्मिक स्थळे
- आर १४.६.२४ सहकारी संस्थेचे गठन
- आर १४.६.२५ सहकारी संस्थेची जबाबदारी
- आर १४.६.२६ हस्तांतरणावरील निर्बंध
- आर १४.६.२७ सदनिका / बिगरनिवासी गाळ्यांचा ताबा देणे
- आर १४.६.२८ संरक्षित भोगवटादारांना सदनिकांचे वाटप
- आर १४.६.२९ पात्र असंरक्षित भोगवटादारांना सदनिकांचे वाटप
- आर १४.६.३० झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र विघोषित करणे
- आर १४.६.३१ मालकी हक्काबाबतचे शुल्क आणि त्याचा कालावधी
- आर १४.६.३२ झोपडीधारकांचा सामाजिक, सांस्कृतिक व शैक्षणिक विकास आणि राहणीमान सुधार.

**आर. १४.६.१ प्रस्तावना**

महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम, १९६६ (यात यापुढे ज्याचा निर्देश, नगर रचना अधिनियम, १९६६ असा करण्यात आला आहे) च्या कलम ३७ (+) च्या तरतुदीनुसार झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे व पिंपरी चिंचवड क्षेत्र, पुणे (यात, यापुढे ज्याचा निर्देश, झोपुप्रा पुणे, असा करण्यात आला आहे) यांचे अधिनस्त क्षेत्रासाठीची झोपडपट्टी पुनर्वसन नियमावली मंजूर करण्यात आली व ती दि. ११ सप्टेंबर २०१४ रोजी प्रसिद्ध करण्यात आली आहे.

सन २०१८ च्या महाराष्ट्र अधिनियम क्रमांक ३८ अन्वये झोपडपट्टी अधिनियमात सुधारणा करण्यात आली आहे आणि महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मूलन आणि पुनर्विकास) (सुधारणा) अधिनियम, २०१७ दि. २६ एप्रिल २०१८ रोजी अंमलात आला आहे. सुधारित अधिनियमाचे कलम ३ब मधील तरतुदीनुसार सर्वसाधारण झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना ही उक्त क्षेत्रासाठी, महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम १९६६ (यात यापुढे ज्याचा निर्देश, " नगर रचना अधिनियम, १९६६" असा करण्यात आला आहे) च्या प्रकरण तीनच्या तरतुदीअन्वये विकास नियंत्रण विनियम असल्याचे मानण्यात येईल आणि झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण (पुणे व पिंपरी चिंचवड महानगरपालिका क्षेत्र) करिता विकास नियंत्रण नियमावलीमधील तरतुदी, नगर रचना अधिनियम, १९६६ अन्वये प्रसिद्ध केलेल्या अन्य विकास नियंत्रण विनियमांवर अभिभावी होतील. या नियमावलीमध्ये खालीलपैकी सर्व किंवा कोणत्याही बाबीची तरतूद करण्यात येईल.

(अ) झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र म्हणून एखादी जमीन घोषित करण्यासंबंधीची परिमाणे किंवा मार्गदर्शक तत्त्वे;

(ब) झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेअन्वये झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्राच्या विकासाची मूलभूत व आवश्यक परिमाणे;

(क) मान्यताप्राप्त झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेअन्वये झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र म्हणून घोषित करण्यात आलेल्या जमिनीचा मालक, भूधारक व भोगवटादार यांचा अशी योजना राबविण्याच्या कामातील सहभाग बंधनकारक ठरविणाऱ्या तरतुदी;

(ड) झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्राचा विकास करण्यात येईतोपर्यंत, झोपडपट्टी रहिवाशांना संक्रमणकालीन निवासस्थान किंवा संक्रमणकालीन निवासस्थान ऐवजी नुकसान भरपाईचा हक्क देण्यासंबंधातील तरतूद;

(ई) अशा झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्रातील इमारतीच्या संरक्षित भोगवटादारांना मोफत विकास करून दिल्यावर एकतर त्याच्या मूळ ठिकाणी किंवा अन्यथा, मोफत गाळे यांचे वाटप करण्यासंबंधातील तरतूद;

(फ) राज्य शासनाच्या पूर्वमान्यतेने मुख्य कार्यकारी अधिकाऱ्याने राजपत्रामध्ये अशा प्रकारे अधिसूचित केलेल्या अटी व शर्ती आणि मार्गदर्शक तत्त्वे यांनुसार, गाळ्यांच्या उपलब्धतेच्या अधीनतेने १ जानेवारी २०११, अथवा राज्य शासन अधिसूचित अथवा घोषित करेल अशा तारखेपर्यंतच्या इतर अ-संरक्षित भोगवटादारांसाठी एकतर त्याच्या मूळठिकाणी किंवा अन्यथा, मालकीचे किंवा भाड्याने गाळ्यांचे वाटप करण्यासंबंधातील तरतूद;

(ग) झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेखालील झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्रांचा जमीनधारकांनी व भोगवटादारांनी स्वतःच किंवा विकसकामार्फत विकास करण्याची योजना आणि अशा विकासाच्या संबंधातील अटी व शर्ती, आणि जमीनधारक किंवा भोगवटादार सहभागी न झाल्यास अशा प्रसंगी असा विकास हाती घेण्यासाठी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडे उपलब्ध असलेला पर्याय;

(ह) झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेखाली झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्राच्या विकासासाठी विकसकाला उपलब्ध करून द्यावयाचा मुक्त विक्री घटक, तळपृष्ठ निर्देशांक आणि विकास हक्क, कोणतेही असल्यास, त्यांचे हस्तांतरण, यांना मंजुरी देण्यासंबंधात तरतूद;

(आय) विवक्षित मुदतीसाठी गाळे अहस्तांतरणीय स्वरूपात असणे, इत्यादींच्या संबंधातील तरतूद;

आणि ज्याअर्थी, शासनाने अधिसूचना क्र.टीपीएस-१८१८/सीआर-२३८/१८/डीपी आणि आरपी/सेक्शन-३७ (आयएए) (सी) व कलम-२० (४)/ नवि-१३, दिनांक-२ डिसेंबर २०२० अन्वये राज्यातील बृहन्मुंबई म्युनिसिपल कॉर्पोरेशन / बृहन्मुंबई म्युनिसिपल कॉर्पोरेशनच्या कार्यक्षेत्रात इतर नियोजन प्राधिकरणे/ विशेष नियोजन प्राधिकरणे/ विकास प्राधिकरणे. एम आय डी सी, नैना, जवाहरलाल नेहरू पोर्ट ट्रस्ट, हिल स्टेशन, म्युनिसिपल कौन्सिल/इको-सेन्सिटिव्ह/इको-फ्रेगाईल क्षेत्र, लोणावळा म्युनिसिपल पर्यावरण, वन आणि जलवायू परिवर्तन मंत्रालयाने अधिसूचित केलेले कौन्सिल, नियोजन प्राधिकरण म्हणून सिडकोच्या कार्यक्षेत्रातील क्षेत्र, पीसीएनटीडीए मिशन, एमएडीसी, एमएसआरडीसी क्षेत्र वगळता महाराष्ट्र राज्यासाठी एकत्रिकृत विकास नियंत्रण आणि प्रोत्साहन नियमावली (यात यापुढे युडीसीपीआर असा ज्याचा उल्लेख करण्यात आला आहे) मंजूर केली आहे;

आणि ज्याअर्थी, महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन आणि नगर रचना अधिनियम, १९६६ चे कलम ३७ (१ब) अन्वये महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मूलन आणि पुनर्विकास) अधिनियमाचे कलम ३अ अंतर्गत नियुक्त झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणास उक्त अधिनियमातील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेच्या अंमलबजावणीसाठी, कोणत्याही भागाच्या दुरुस्तीसाठी, किंवा त्यामधील प्रस्ताव, अंतिम विकास आराखडा यामधील प्रस्तावित दुरुस्तीकरिता कोणत्याही व्यक्तीकडून आक्षेप व हरकती प्राप्त करून दुरुस्ती करणेस अधिकारित केलेले आहे;

आणि ज्याअर्थी, पुणे व पिंपरी-चिंचवड महानगरपालिका क्षेत्राकरिता सध्या अस्तित्वात असलेली विकास नियंत्रण आणि प्रोत्साहन नियमावली महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन आणि नगर रचना अधिनियम, १९६६ चे कलम ३७ (१ब) अन्वये एकत्रीकृत विकास नियंत्रण आणि प्रोत्साहन नियमावलीद्वारे (यात यापुढे "उक्त दुरुस्ती" असा उल्लेख करण्यात आला आहे) अधिक्रमित करणे शासनास आवश्यक वाटते;

त्याअर्थी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणेच्या कार्यक्षेत्रासाठीच्या सर्वसाधारण झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेमध्ये खालीलप्रमाणे सुधारणा करण्यात येत आहे.

#### आर. १४.६.२ संक्षिप्त नाव, व्याप्ती व प्रारंभ.--

१. या नियमावलीला झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण (पुणे व पिंपरी चिंचवड महानगरपालिका क्षेत्र) करिता विकास नियंत्रण नियमावली, २०२१ (यात यापुढे जिचा, " उक्त नियमावली ", असा उल्लेख करण्यात आला आहे) असे म्हणावे.
२. सदर नियमावली झोपुप्रा, पुणेच्या कार्यक्षेत्रामधील म्हणजेच महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मूलन आणि पुनर्विकास) अधिनियम १९७१ च्या पोटकलम-१, कलम ३-अ अन्वये राज्य शासनाकडून वेळोवेळी अधिसूचित करण्यात आलेल्या संपूर्ण क्षेत्रासाठी लागू असेल.
३. सदर नियमावली महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन आणि नगर रचना अधिनियम, १९६६ चे कलम ३७ (१ब) अन्वये एकत्रीकृत विकास नियंत्रण आणि प्रोत्साहन नियमावलीअन्वये प्रसिद्ध करण्यात येईल आणि ती राज्य शासनाची मान्यता प्राप्त झाल्यानंतर ज्या दिनांकास राजपत्रात प्रसिद्ध होईल त्या दिनांकापासून अमलात येईल. आजमितीस अस्तित्वात असलेल्या पुणे आणि पिंपरी चिंचवड महानगरपालिका क्षेत्रामधील झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्रासाठीच्या महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम, १९६६ च्या तरतुदीन्वये तयार करण्यात आलेल्या विकास नियंत्रण नियमावलीस ती प्रतिस्थापित करेल.

#### आर. १४.६.३ व्याख्या.--

- क) "सुविधाघटक" याचा अर्थ, पुनर्वसन योजनेमध्ये मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांनी विहित केलेल्या झोपडीधारकांच्या पुनर्वसनासाठी बांधण्यात आलेल्या सुविधा असा होय;
- ख) "वार्षिक बाजार मूल्यदर तक्ता" याचा अर्थ, नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक, महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांनी, त्यावर्षासाठी तयार केलेला जमीन व मिळकतीचा बाजार मूल्यदर तक्ता असा होय;
- ग) "लाभार्थी" याचा अर्थ, झोपडपट्टी अधिनियम व त्याखाली निर्गमित करण्यात आलेल्या आदेशान्वये पात्र ठरलेला संरक्षित भोगवटादार असा होय;
- घ) "बांधकाम क्षेत्र " याचा अर्थ, कॅटीलिह्वर, पोटमाळा यासह सर्व मजल्यांवरील सर्व बांधीव क्षेत्र परंतु यामध्ये या योजनेमधील तरतुदीन्वये वगळण्यात येईल अशा क्षेत्राचा समावेश असणार नाही.
- च) "चटई क्षेत्र" याचा अर्थ, सदनिकेमधील भित्त अथवा असल्यास विभाजन भितीखालील क्षेत्र वगळता प्रत्यक्ष वापरयोग्य क्षेत्र होय; तथापि, पुनर्वसन सदनिकेच्या संदर्भात यामध्ये बंदिस्त बाल्कनी व टेरेस यांचा समावेश असा होय. रेरा चटईक्षेत्र असा उल्लेख आल्यास त्याचा अर्थ या प्रमाणेच असेल;
- छ) "संयुक्त इमारत" याचा अर्थ, ज्या इमारतीमध्ये पुनर्वसन घटक आणि मुक्त विक्री घटक अथवा सुविधा घटकाचे बांधकाम एकत्रितपणे करण्यात आले आहे अशी इमारत असा होय;
- ज) "विकसक" याचा अर्थ, मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांनी झोपडपट्टी अधिनियमाचे कलम ३ब मधील तरतुदीन्वये झोपडपट्टी विकास योजनेच्या अंमलबजावणीसाठी नियुक्त अथवा नोंदणी केलेली व्यक्ती / संस्था अथवा कंपनी असा होय;

६ महाराष्ट्र शासन राजपत्र, भाग एक-असाधारण -- पुणे विभागीय पुरवणी, २९ सप्टेंबर २०२१ / अश्विन ७, शके १९४३  
झ) "तळपृष्ठ निर्देशांक" (एफएसआय) अथवा "चटई क्षेत्र गुणोत्तर" (एफएआर) याचा अर्थ, त्या महानगरपालिका क्षेत्रासाठी विहित केलेल्या विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार व उक्त नियमावलीनुसार जे क्षेत्र वगळण्यास पात्र आहे असे क्षेत्र वजा करून सर्व मजल्यांवरचे बांधकाम क्षेत्रफळ आणि बांधकामाच्या भूखंडाचे एकूण क्षेत्रफळ यांचा भागाकर करून मिळणारे गुणोत्तर असा होय;

ट) "मुक्त विक्री घटक" याचा अर्थ, झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेमध्ये अनुज्ञेय एकूण चटई क्षेत्रापैकी (पुनर्वसन घटक अधिक या विनियमामध्ये तरतूद केल्याप्रमाणे प्रोत्साहनात्मक विक्री घटक) यामधून पुनर्वसनासाठी आवश्यक चटई क्षेत्र वजा केल्यानंतर शिल्लक रहाणारे चटई क्षेत्र अथवा हस्तांतरणीय विकसन हक्क स्वरूपातील बांधकाम क्षेत्र असा होय;

ठ) "ढोबळ भूखंड क्षेत्रफळ" याचा अर्थ, भूखंडाचे एकूण क्षेत्रफळ असा होय;

ड) "घातक इमारत" याचा अर्थ संबंधित महानगरपालिकेच्या विकास नियंत्रण नियमावलीमध्ये विहित केल्याप्रमाणे घातक वस्तुंची साठवणूक, हाताळणी, उत्पादन अथवा प्रक्रिया करण्यासाठी वापरण्यात येणारी इमारत अथवा तिचा भाग असा होय;

ढ) "निव्वळ भूखंड क्षेत्रफळ" याचा अर्थ, या विनियमांच्या प्रयोजनासाठी भूखंडाचे क्षेत्रापैकी नियोजन प्राधिकरणाच्या विकास अराखड्यानुसार आरक्षणासाठी चिन्हांकित केलेल्या क्षेत्राचे क्षेत्रफळ वजा केल्यानंतर मिळणारे शिल्लक क्षेत्रफळ असा होय;

ण) "पदपथ" याचा अर्थ संबंधित महानगरपालिका / शासकीय अथवा निमशासकीय पदपथ असा आहे आणि यामध्ये झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेच्या प्रयोजनासाठी व्यवहार्य असेल अशा पदपथाचा चिचोळ्या पट्ट्यांचा समावेश असेल;

त) "पुनर्वसन घटक" याचा अर्थ, या विनियमाखालील पात्र झोपडीधारकांना द्यावयाचे निवासी सदनिका व बिगर निवासी गाळे ज्यामध्ये या विनियमात ज्याचा समावेश आहे असे सामाईक क्षेत्र, लॉबी, जिना / जिने, उद्वाहन आणि मशिनरूम, मार्गिका, कल्याण केंद्र / केंद्रे, बालवाडी / बालवाड्या, महिला कल्याण केंद्र / केंद्रे, संस्थेचे कार्यालय / कार्यालये, प्रोत्साहनात्मक बिगर निवासी गाळे (असल्यास), पात्र सुविधाक्षेत्राची इमारत / इमारती (असल्यास) आणि मंजूर करण्यात आलेले धार्मिक स्थळ यांचा समावेश आहे असे क्षेत्र असा होय;

थ) "मनोरंजन क्षेत्र" याचा अर्थ, मंजूर अभिन्यासामधील असे सामाईक खुले क्षेत्र जे कायम स्वरूपी खुले ठेवणे आवश्यक आहे व ज्यास सार्वजनिक रस्ता अथवा मार्गावरून प्रवेश आहे असे क्षेत्र असा होय;

द) "झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना" याचा अर्थ, या विनियमामधील तरतुदीनुसार केलेली आणि ज्या मध्ये संक्रमण शिबिर, पायाभूत सुविधा, सुविधा, पुनर्वसन घटक आणि मुक्त विक्री घटक अशा मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांनी योजना क्षेत्रावर मंजूर केलेल्या एका किंवा अधिक झोपडपट्ट्यांमधील झोपडीधारकांचे पुनर्वसनाची योजना असा होय;

ध) "झोपडपट्टी हस्तांतरणीय विकास हक्क (झोपडपट्टी टीडीआर)" याचा अर्थ, या विनियमामधील तरतुदीनुसार झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेमधील भूखंडावर अनुज्ञेय चटई क्षेत्र निर्देशांकापैकी वापरून झाल्यानंतर एकूण चटई क्षेत्र निर्देशांकामधून शिल्लक चटई क्षेत्र निर्देशांक असा होईल किंवा महत्वाच्या सार्वजनिक प्रयोजनासाठी आवश्यक असलेल्या अथवा पर्यावरणीय दृष्टिकोनातून संवेदनशील अशा भूखंडावरील झोपडपट्टीचे, मोकळ्या भूखंडावर पुनर्वसन केल्यामुळे त्या बदल्यात उपलब्ध झालेला हस्तांतरणीय विकसन हक्क असा होईल;

ज्या अटी व अभिव्यक्ती यांचा विशिष्टरित्या या व्याख्येमध्ये समावेश करण्यात आलेला नाही अशा बाबींचा अर्थ खालील नमूद केलेल्या कायद्यामधील तरतुदीनुसार जो अभिप्रेत आहे असा असेल.

i) महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम, १९६६.

ii) महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मूलन आणि पुनर्विकास) अधिनियम, १९७१.

iii) उक्त महानगरपालिकेसाठी मंजूर करण्यात आलेली विकास नियंत्रण नियमावली व त्याखालील नियम.

iv) राष्ट्रीय इमारत संहिता (वेळोवळी केलेल्या सुधारणांसह).

#### आर. १४.६.४ उपयोगिता.--

१. या विनियमामधील तरतूदी खाली नमूद केल्याप्रमाणे लागू असतील.

(क) महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मूलन आणि पुनर्विकास) अधिनियम, १९७१ खालील तरतुदीनुसार सक्षम प्राधिकारी यांनी झोपडपट्टी म्हणून अधिसूचित केलेले घोषित क्षेत्र, आणखी

(ख) मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांनी झोपडपट्टी अधिनियमाच्या कलम क३ मधील तरतुदीनुसार झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र म्हणून घोषित केले आहे असे कोणतेही क्षेत्र, आणि

(ग) अशा झोपडपट्टीक्षेत्रामधील अथवा झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्रामधील असे झोपडीधारक जे झोपडपट्टी अधिनियमाच्या प्रकरण एक-ब व त्याखाली निर्गमित करण्यात आलेल्या आदेशान्वये संरक्षित झोपडीधारक व झोपडपट्टी अधिनियमाच्या कलम ब३ मधील पोट-कलम (५) खंड (एफ) नुसार असंरक्षित भोगवटादार यांना लागू असतील.

२. या विनियमातील तरतुदी संबंधित महानगरपालिकेसाठी लागू असलेल्या विकास नियंत्रण नियमावलीमधील तरतुदींना अभिभावी असतील. या विनियमामध्ये ज्या बाबींची स्पष्टपणे तरतूद करण्यात आली नसेल अथवा ज्या बाबी परस्पर विरोधी असल्याचे निदर्शनास येईल किंवा ज्या बाबींची स्पष्टता नसेल, अशा बाबींसंदर्भात पुणे महानगरपालिका (मूळ व वाढीव क्षेत्र) / पिंपरी चिंचवड महानगरपालिका (मूळ व वाढीव क्षेत्र) यांच्या विकास नियंत्रण नियमावलीमधील तरतुदी वेळोवेळी लागू असतील त्या प्रमाणे लागू होतील.

३. बांधकाम अयोग्य / आरक्षित भूखंडावर असलेल्या झोपडपट्ट्या

(क) जे क्षेत्र डोंगरमाथा / डोंगरउतार, हरितपट्टा, नील पूररेषेच्या आतील क्षेत्रासह नदी व नाल्यांचे क्षेत्र, कालव्यांचे बांध, विकास आराखड्यातील ना विकास क्षेत्र, मंजूर अभिन्यासामधील खुली जागा व महत्वाचे शासकीय प्रकल्पासाठी आवश्यक असणारे क्षेत्र अथवा धोक्याचे क्षेत्र, अशा क्षेत्रावर वसलेल्या झोपडपट्ट्यांचे मूळ ठिकाणावर पुनर्वसन करण्यासाठी या विनियमामधील तरतुदी लागू होणार नाहीत. अशा झोपडपट्ट्यांचे निर्मूलन प्राधान्याने करण्यात येईल.

(ख) उपरोक्त खंड (क) मध्ये नमूद करण्यात आलेल्या झोपडपट्ट्यांचे पुनर्वसन या विनियमामधील तरतुदीनुसार इतरत्र / अन्य क्षेत्रावर मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांनी करणे बंधनकारक असेल. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ व पीसीएनटीडीए क्षेत्रामधील खुल्या जागांवरील झोपडपट्ट्या वगळता, अशा सर्व झोपडपट्ट्याची निश्चिती करून, त्यांचे या विनियमामधील तरतुदीनुसार पर्यावरणाच्या दृष्टीकोनातून विशिष्ट कालमर्यादेत स्थलांतरणाद्वारे पुनर्वसन करण्याचा आराखडा तयार करून त्याची अंमलबजावणी करतील. मुख्य कार्यकारी अधिकारी असा निर्णय घेताना संबंधित महानगरपालिकेच्या आयुक्तांशी विचार विनिमय करतील.

(ग) अशा प्रकारे झोपडपट्टीमधील झोपडीधारकांचे स्थलांतरनाद्वारे पुनर्वसन केल्यानंतर मोकळे झालेले क्षेत्र संबंधित स्थानिक प्राधिकरणाच्या अथवा महत्वाच्या सरकारी प्रकल्पांची अंमलबजावणी करणाऱ्या प्राधिकरणाकडे त्याबाबत असलेल्या तरतुदीनुसार लागू असलेल्या मोबदल्याचे बदल्यात हस्तांतरण करण्यात येईल.

(घ) या विनियमातील तरतुदीन्वये आरक्षित क्षेत्रावर असलेल्या झोपडपट्ट्यांचे पुनर्वसन त्याच ठिकाणी करण्यात येईल. या पूर्वी लागू असलेल्या नियमावलीतील तरतुदीन्वये आरक्षणक्षेत्रावर असलेल्या ज्या झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनांना मान्यता देण्यात आली आहे अशा योजनांची अंमलबजावणी यापुढे प्रस्तुत विनियमातील तरतुदीन्वये करण्यात येईल.

४. झोपडपट्टी पुनर्वसन योजने संदर्भात ही नियमावली अस्तित्वात येण्या अगोदर करण्यात आलेली कोणतीही कृती अथवा कार्यवाही, जोपर्यंत त्या तरतुदी योजनेस बाधक ठरणार नाहीत तोपर्यंत, या विनियमातील सुसंगत असलेल्या तरतुदीन्वये करण्यात आल्याचे मानण्यात येईल. या विनियमात करण्यात आलेली कोणतीही तरतूद किंवा कार्यवाही यामुळे केंद्र शासनाच्या आवास आणि शहरी गरीबी निवारण मंत्रालयाच्या अधिनस्त, केंद्रीय मान्यता व सनियंत्रण समितीने मान्यता दिलेल्या बीएसयुपी जेएनएनयुआरएम खालील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेच्या मंजुरी व अंमलबजावणीवर कोणताही विपरीत परिणाम होणार नाही.

५. संक्रमण धोरण : ज्या झोपडपट्टी योजना पूर्वी मंजूर करण्यात आल्या आहेत परंतु, त्यामध्ये अंतिम भोगवटा प्रमाणपत्र देण्यात आले नाही, तथापि कार्यान्वय व देखभाल निधी व पायाभूत सुविधा विकासनिधी बाबतीतील निधी भरण्याची पूर्तता करण्यात आली असेल, अशा प्रकरणात मुख्य कार्यकारी अधिकारी त्यांचे अधिकारात प्रस्तुत विनियमामधील तरतुदीन्वये विकास करण्यासाठी परवानगी देतील. अशी परवानगी देताना योग्य त्या अटी व शर्तींना अधीन राहून योजनेमधील इमारतीची उंची आणि अंतर्गत रचना या मधील बदल तसेच सामासिक अंतरामध्ये सवलती देण्याचे अधिकार मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांना असतील. तथापि

८. महाराष्ट्र शासन राजपत्र, भाग एक-असाधारण -- पुणे विभागीय पुरवणी, २९ सप्टेंबर २०२१ / अश्विन ७, शके १९४३ यापूर्वी मंजूर करण्यात आलेल्या झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनांपैकी कोणत्याही योजनेवर याचा कोणताही विपरित परिणाम होणार नाही याची दखल घेणे आवश्यक ठरेल.

६. झोपडपट्टीच्या मूळ जागेवर संरक्षणपात्र झोपडीधारकाचे पुनर्वसन, मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांचेकडून स्वेच्छाधिकाराने योजनाक्षेत्रात निश्चित करण्यात आलेल्या ठिकाणी करण्यात येईल. अशा पुनर्वसनास या विनियमाखालील तरतुदी लागू असतील.

७. संरक्षित भोगवटादाराचे पुनर्वसन संबंधित महानगरपालिकेच्या कार्यक्षेत्रामधील अन्य जागेवर देखील करता येईल. अशा पुनर्वसनास या विनियमाखालील तरतुदी लागू असतील.

८. एखाद्या संरक्षित झोपडीधारकाचे नांव दि.०१/०१/२००० रोजी अथवा तत्पुर्वीच्या मतदार यादी मध्ये पुणे आणि अथवा पिंपरी चिंचवड महानगरपालिकेच्या हद्दीमध्ये अन्य झोपडपट्टी / पदपथाचे ठिकाणी असल्याचे निष्पन्न झाल्यास त्याचे पुनर्वसन त्याच्या सध्याच्या रहिवासाच्या ठिकाणीच करण्यात येईल. यामध्ये कोणताही प्रश्न अथवा शंका उत्पन्न झाल्यास मुख्य कार्यकारी अधिकारी त्यांस योग्य वाटेल अशी चौकशी करून निर्णय देतील. मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांचा या संदर्भातील आदेश अंतिम व सर्व पक्षकारांवर बंधनकारक असेल.

९. राज्य शासनाच्या पुर्वमान्यतेने मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांनी राजपत्रात अधिसूचित केलेल्या अटी, शर्ती व मार्गदर्शक तत्त्वे यांस अधीन राहून दि. १ जानेवारी २०११ पर्यंतच्या असंरक्षित भोगवटादारांना मालकी अथवा भाडेत्त्वावर, मूळ योजनाक्षेत्रात अथवा अन्य ठिकाणी उपलब्धतेनुसार गाळ्यांचे वाटप करण्यात येईल.

**आर. १४.६.५ अन्वयार्थ .--**

या विनियमांमध्ये ज्या अटी व अभिव्यक्ती यांचा व्याख्ये मध्ये समावेश करण्यात आलेला नाही, अशा बाबींचा अर्थ झोपडपट्टी अधिनियम अथवा नगररचना अधिनियम किंवा महाराष्ट्र महानगरपालिका अधिनियम १९४९ किंवा इतर कोणत्याही अधिनियम अथवा विनियमांमध्ये जसा अभिप्रेत असेल तसा, यथास्थिती अन्यथा वेगळा अभिप्रेत नसेल असा असेल.

या विनियमांमध्ये अथवा वरील पैकी कोणत्याही कायद्यात ज्या अटी व अभिव्यक्ती यांचा व्याख्येमध्ये समावेश करण्यात आलेला नाही, अशा बाबींचा अर्थ राष्ट्रीय इमारत संहितेमधील संदर्भास अनुसरून लावण्यात येईल.

या विनियमामधील तरतुदींचा अर्थ लावण्यास कोणताही प्रश्न उदभवल्यास अथवा वाद निर्माण झाल्यास, त्याबाबतीत राज्य शासनाकडे संदर्भ करण्यात येईल. राज्य शासन असा संदर्भ विचारात घेतल्यानंतर, आवश्यक वाटल्यास पक्षकारांना सुनावणीची संधी देउन या विनियमातील तरतुदींचा अर्थ स्पष्ट करण्याबाबत निर्णय देईल. असा निर्णय अंतिम व सर्व संबंधित पक्षकारांवर बंधनकारक असेल.

या विनियमामधील तरतुदींमध्ये इतर कोणत्याही कायदा / नियम / नियमावलीमधील तरतुदींचा अंतर्भाव केला असल्यास तो संबंधित कायदा / नियम / नियमावलीमधील तरतुदींमध्ये वेळोवेळी करण्यात येणाऱ्या सुधारणांच्या अधीन असेल.

या विनियमाच्या इंग्रजी व मराठी संस्करणामध्ये कोणत्याही तरतुदींचा अर्थ लावण्याबाबत विसंगती अथवा वाद उद्भवल्यास इंग्रजी संस्करणामधील अर्थ अभिभावी ठरेल.

**आर. १४.६.६ अधिकारांचे प्रत्यायोजन**

मुख्य कार्यकारी अधिकारी विशेष परवानगीची आवश्यकता नसेल, अशा बाबतीत या विनियमांतर्गत त्यांना प्रदान करण्यात आलेल्या अधिकार व कर्तव्ये यांचे विहित करण्यात येतील अशा अटी व मर्यादेच्या तसेच आवश्यकतेनुसार पुनर्विलोकन करण्याच्या अधीन राहून त्यांचे अधिनस्त कोणत्याही अधिकारी अथवा प्राधिकाऱ्यास प्रत्यायोजन करू शकेल. या विनियमांच्या प्रयोजनासाठी मुख्य कार्यकारी अधिकारी या संज्ञेमध्ये असे अधिकार प्रदान केलेल्या झोपुप्राच्या कोणत्याही अधिकारी अथवा प्राधिकारी यांचा समावेश असेल.

**आर. १४.६.७ स्वेच्छाधिकार .--**

१. या योजनेच्या हेतू व मूळ रचना यांस बाधा न पाहोचता मुख्य कार्यकारी अधिकारी

i) ज्या प्रकरणी महसूली अभिलेख्याप्रमाणे असलेल्या भूखंडाचे, गावाच्या हद्दीचे, स.नं. / सि.स.नं.चे एखादा विभाग विभाजन करेल, अशा प्रकरणी त्याने दिलेल्या विशेष परवानगीने त्या विभागाच्या मर्यादेत फेरबदल करू शकेल; आणि



ii) ज्या प्रकरणी सार्वजनिक सोई व कल्याणास्तव अशी आवश्यकता आहे, असे त्याचे निदर्शनास आल्यास, जरी अशा उपयोगास जमीन वापराचे वर्गीकरणात / विभागात मान्यता नसेल तरीही त्याच्या विशेष परवानगीने त्यांचे कार्यक्षेत्रात कोणत्याही इमारतीचे बांधकाम करणे अथवा सार्वजनिक महामंडळे, शासकीय, निमशासकीय, स्थानिक संस्थांच्या जागांचा असा वापर अनुज्ञेय करेल.

२. एखाद्या विशिष्ट प्रकरणी, स्पष्टपणे अडचणीची परिस्थिती निदर्शनास येत असल्यास, मुख्य कार्यकारी अधिकारी या संबंधीची कारणे नमूद करून, दिलेल्या विशेष परवानगीने, योजनेच्या मापदंडात अन्यथा जे योजनेमध्ये अनुज्ञेय आहेत, परंतु चटई क्षेत्र निर्देशांक वगळून, अशा फेरबदलास मान्यता देईल. परंतु अशा परवानगीमुळे इमारतीमधील अथवा आजुबाजूच्या रहिवाशांच्या आरोग्य, सुरक्षितता, अग्निशमन सुरक्षितता, संरचनात्मक सुरक्षा आणि सार्वजनिक सुरक्षा यांस कोणतीही बाधा उत्पन्न होता कामा नये.

#### आर. १४.६.८ विकसकाची नोंदणी

१. जो नोंदणीकृत विकसक आहे फक्त तो झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेसाठीचा प्रस्ताव दाखल करू शकेल. त्याच प्रमाणे ज्या प्रकरणी प्रस्ताव दाखल नाहीत अशा झोपुप्रा कडून राबविल्या जाणाऱ्या योजनेमध्ये सुद्धा नोंदणीकृत विकसकाचीच नेमणूक करण्यात येईल.

२. विकसनासाठी आवश्यक साधनसामुग्री असलेला जो जमीन मालक योजना राबविण्यास इच्छुक आहे, त्यास, मात्र त्याचे मालकीच्या जमिनीवरील झोपडपट्टीचे पुनर्वसनाचे प्रयोजनासाठी विकसक म्हणून नोंदणी करता येईल.

३. विकासक नोंदणी प्रक्रिया हि खाली नमूद केल्याप्रमाणे असेल

विकसक नोंदणी साठी आवश्यक कागदपत्रे :-

क. जर विकसक कंपनी असेल,

(क) सनदी लेखापाल किंवा कंपनी सचिव यांनी साक्षांकित केलेले कंपनीच्या समावेशनाचे प्रमाणपत्राची प्रत

(ख) सनदी लेखापाल किंवा कंपनी सचिव यांनी साक्षांकित केलेला कंपनीच्या गठनाच्या मसूद्याची प्रत

(ग) सनदी लेखापाल किंवा कंपनी सचिव यांनी साक्षांकित केलेला कंपनीच्या गठनाच्या लेख्याची प्रत

(घ) सनदी लेखापाल किंवा कंपनी सचिव यांनी साक्षांकित केलेले कंपनीचे पॅन कार्ड ची प्रत

(च) कार्यकारी संचालक अथवा कंपनी सचिव अथवा कोणत्याही दोन संचालकांच्या स्वाक्षरीने कोणत्याही संचालकाला झोपुप्राकडे प्रस्ताव व कागदपत्रे दाखल करणेकामी प्राधिकृत करणाऱ्या ठरावाची प्रत, किंवा प्राधिकृत व्यक्ती कंपनीचा संचालक नसेल अशा बाबतीत नोंदणीकृत कुलमुखत्यार पत्र

(छ) कंपनी सचिवाने प्रमाणित केलेली संचालकांची डीआयएन क्रमांकासह यादी

(ज) कंपनीच्या सर्व संचालकांच्या पॅन कार्ड च्या स्वसाक्षांकित प्रती

(झ) बँकेने अधिप्रमाणित केलेले सर्व संचालकांचे फोटो व स्वाक्षरी नमुने

(य) गत तीन आर्थिक वर्षांचे प्रकाशित केलेले वार्षिक ताळेबंद

ख. जर विकसक भागीदारी संस्था असेल,

(क) संस्था नोंदणी निबंधक यांचेकडील नोंदणी प्रमाणपत्राची स्वसाक्षांकित प्रत अथवा अशी प्रत

झोपुयोजनेच्या प्रथम बांधकाम प्रारंभ प्रमाणपत्रापूर्वी सादर करण्याचे नोटरीकृत हमीपत्र

(ख) संस्था नोंदणी निबंधक यांचेकडील नोंदणीच्या स्वरूपाच्या अभिलेखाचा साक्षांकित उतारा

(ग) अद्ययावत नोंदणीकृत भागीदार करारनामा

(घ) सनदी लेखापाल यांनी साक्षांकित केलेली संस्थेच्या पॅन कार्ड ची प्रत

(च) रुपये ५०० च्या मुद्रांकावर सर्व भागीदारांच्या स्वाक्षरीने कोणत्याही भागीदारास झोपुप्राकडे प्रस्ताव व कागदपत्रे दाखल करणेकामी प्राधिकृत करणारे प्राधिकार पत्र

(छ) सर्व भागीदारांच्या पॅन कार्ड च्या स्वसाक्षांकित प्रती

(ज) बँकेने अधिप्रमाणित केलेले सर्व भागीदारांचे फोटो व स्वाक्षरी नमुने

(झ) गत तीन आर्थिक वर्षांचे प्रकाशित केलेले वार्षिक ताळेबंद

१० महाराष्ट्र शासन राजपत्र, भाग एक-असाधारण -- पुणे विभागीय पुरवणी, २९ सप्टेंबर २०२१ / अश्विन ७, शके १९४३

ग. जर विकसक मर्यादित दायित्व भागीदारी संस्था ( एल. एल. पी. ) असेल तर

(क) कॉर्पोरेट कार्य मंत्रालय यांचेकडील नोंदणी प्रमाणपत्राची स्वसाक्षात्कृत प्रत

(ख) अद्ययावत नोंदणीकृत भागीदार करारनामा

(ग) सनदी लेखापाल यांनी साक्षात्कृत केलेली संस्थेच्या पॅन कार्ड ची प्रत

(घ) रुपये ५०० च्या मुद्रांकावर सर्व भागीदारांच्या स्वाक्षरीने कोणत्याही भागीदारास झोपुप्राकडे

प्रस्ताव व कागदपत्रे दाखल करणेकामी प्राधिकृत करणारे प्राधिकार पत्र

(च) सर्व भागीदारांच्या पॅन कार्ड च्या स्वसाक्षात्कृत प्रती

(छ) बँकेने अधिप्रमाणित केलेले सर्व भागीदारांचे फोटो व स्वाक्षरी नमुने

(ज) गत तीन आर्थिक वर्षांचे प्रकाशित केलेले वार्षिक ताळेबंद

घ. जर विकसक व्यक्ती असेल तर

(क) असल्यास, निरीक्षक दुकाने व संस्था यांचेकडील नोंदणी प्रमाणपत्राची स्वसाक्षात्कृत प्रत

(ख) पॅन कार्ड ची स्वसाक्षात्कृत प्रत

(ग) बँकेने अधिप्रमाणित केलेला फोटो व स्वाक्षरी नमुना

(घ) जर व्यक्ती बांधकाम व्यावसायिक नसेल परंतु झोपडपट्टीखालील जमिनीचा मालक असेल तर नोंदणीकृत विकसकासोबतचा नोंदणीकृत विकसन करारनामा अथवा भागीदारनामा.

(च) गत तीन आर्थिक वर्षांचे प्रकाशित केलेले वार्षिक ताळेबंद

च. जर विकसक हिंदू अविभक्त कुटुंब ( एच. यू. एफ. ) असेल तर

(क) कुटुंबामधील सर्व सदस्यांनी साक्षात्कृत केलेले रुपये ५०० च्या मुद्रांकावरील विहित

नमुन्यामधील घोषणापत्र

(ख) सनदी लेखापाल यांनी साक्षात्कृत केलेली कुटुंब कर्ताच्या पॅनकार्डची प्रत

(ग) कुटुंबातील सर्व सदस्यांच्या पॅनकार्डच्या स्वसाक्षात्कृत प्रती

(घ) बँकेने अधिप्रमाणित केलेले कुटुंबातील सर्व सदस्यांचे फोटो व स्वाक्षरी नमुने

(च) गत तीन आर्थिक वर्षांचे प्रकाशित केलेले वार्षिक ताळेबंद

छ. जर विकसक संयुक्त उपक्रम असेल तर

(क) संयुक्त उपक्रम करारनाम्याची नोंदणीकृत प्रमाणित प्रत किंवा अशी प्रत झोपुयोजनेच्या पुनर्वसन घटकाच्या प्रथम बांधकाम

प्रारंभ प्रमाणपत्रापूर्वी सादर करण्याबाबतचे नोटरीसमक्ष केलेले हमीपत्र

(ख) सनदी लेखापाल / कंपनी सचिव यांनी साक्षात्कृत केलेले संयुक्त उपक्रम आणि सर्व घटकांचे पॅन कार्डची प्रत

(ग) झोपुप्राकडे प्रस्ताव व कागदपत्रे दाखल करणेकामी प्राधिकृत करण्यात आलेले नोंदणीकृत कुलमुखत्यारपत्र

(घ) बँकेने अधिप्रमाणित केलेले उपक्रमामधील सर्व घटकांचे फोटो व स्वाक्षरी नमुने

(च) गत तीन आर्थिक वर्षांचे प्रकाशित केलेले वार्षिक ताळेबंद

ज. जर विकसक व्यक्तीसंगती ( एओपी ) असेल तर.--

(क) व्यक्तीसंगती ( एओपी ) करारनाम्याची नोंदणीकृत प्रमाणित प्रत किंवा अशी प्रत झोपुयोजनेच्या पुनर्वसन घटकाच्या प्रथम बांधकाम प्रारंभ प्रमाणपत्रापूर्वी सादर करण्याबाबतचे नोटरीसमक्ष केलेले हमीपत्र.

(ख) सनदी लेखापाल / कंपनी सचिव यांनी साक्षात्कृत केलेले व्यक्तीसंगती ( एओपी ) आणि सदस्यांचे पॅनकार्डची प्रत

(ग) झोपुप्राकडे प्रस्ताव व कागदपत्रे दाखल करणेकामी प्राधिकृत करण्यात आलेला व्यक्तीसंगती ( एओपी ) च्या ठरावाची प्रत.

(घ) गत तीन आर्थिक वर्षांचे प्रकाशित केलेले वार्षिक ताळेबंद

झ. जर विकसक झोपडीधारकांची गृहनिर्माण संस्था असेल तर.--

(क) गृहनिर्माण संस्थेचे सहकार निबंधकाकडील नोंदणी प्रमाणपत्र

- (ख) गृहनिर्माण संस्थेच्या सचिवांनी साक्षांकित केलेले गृहनिर्माण संस्थेच्या पॅनकार्डची प्रत  
 (ग) गृहनिर्माण संस्थेचे अध्यक्ष, सचिव आणि खजिनदार यांच्या पॅन कार्डच्या स्वसाक्षांकित प्रती  
 (घ) गृहनिर्माण संस्थेचे अध्यक्ष, सचिव आणि खजिनदार यांच्या फोटो व स्वाक्षरीचे बँकेने प्रमाणित केलेले नमुने.  
 (च) झोपुप्राकडे प्रस्ताव व कागदपत्रे दाखल करणेकामी संस्थेच्या पदाधिकाऱ्यास प्राधिकृत केलेले नोंदणीकृत कुलमुखत्यारपत्र.  
 (छ) झोपुप्राकडील नोंदणीकृत विकसकाबरोबर करण्यात आलेल्या नोंदणीकृत भागीदारी अथवा विकसन करारनाम्याची प्रत.  
 (ज) गत तीन आर्थिक वर्षांचे प्रकाशित केलेले वार्षिक ताळेबंद.

४. विकसकाच्या पात्रतेचे निकष.--

विकसकाची पात्रता आणि निवड याकरिता झोपुयोजनेच्या यशस्वी अंमलबजावणीसाठी पूर्वधारित करण्यात येतील अशा निकषांचा विचार करण्यात येईल. असे निकष पुढीलप्रमाणे असतील

विकसकाची वर्गवारी व नोंदणी शुल्क	गत तीन वर्षांमधील सरासरी आर्थिक उलाढाल	बांधीव क्षेत्र (बांधकाम केलेले क्षेत्र) (चौ. मी.)	पूर्ण केलेल्या पुनर्वसन सदनिकांची संख्या	झोपुयोजनेमध्ये बांधता येणाऱ्या पुनर्वसन गाळ्यांची संख्यात्मक पात्रता
अ. रु. २५ लक्ष	रु. २५ कोटी पेक्षा जास्त	५००००	५००	१००१ आणि अधिक
ब. रु. १५ लक्ष	रु. १५ ते २५ कोटी	२५०००	२५०	५०१ ते १०००
क. रु. १० लक्ष	रु. १० ते १५ कोटी	१५०००	१५०	२५१ ते ५००
ड. रु. ५ लक्ष	रु. ५ ते १० कोटी	५०००		२५० पर्यंत

**आर. १४.६.९ जमीन झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र म्हणून घोषित करणे**

- झोपडपट्टी अधिनियमाच्या कलम ४(१) अन्वये घोषित करण्यात आलेले झोपडपट्टी क्षेत्र अथवा झोपडपट्टी सदश परिस्थिती असलेले कोणतेही क्षेत्र, मुख्य कार्यकारी अधिकारी झोपडपट्टी अधिनियमाच्या तरतुदीन्वये झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र म्हणून घोषित करतील.
- जे क्षेत्र झोपडपट्टी अधिनियमाच्या कलम ४(१) अन्वये पूर्वी घोषित करण्यात आले नसेल, अशा क्षेत्रांच्या बाबतीत पुढीलप्रमाणे कार्यवाही करण्यात येईल;
  - उक्त क्षेत्रावर झोपडपट्टी सदश परिस्थिती आहे या बाबतचा संबंधित महानगरपालिकेच्या उपआयुक्तापेक्षा कमी दर्जाचा नसेल अशा अधिकाऱ्याचा अहवाल प्राप्त करण्यात येईल. तथापि, असे क्षेत्र उक्त महानगरपालिकेच्या मंजूर विकास आराखड्यात गलिच्छ वस्ती विकसन क्षेत्र म्हणून समाविष्ट करण्यात आले असल्यास अशा सदश अहवालाची आवश्यकता असणार नाही.
  - उक्त क्षेत्रावर झोपडपट्टी सदश परिस्थिती आहे याची आणि महानगरपालिकेच्या अधिकाऱ्याने सादर केलेल्या अहवालाची झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडील सक्षम प्राधिकाऱ्याकडून तपासणी करण्यात येईल. अशी तपासणी सक्षम प्राधिकारी स्वतः करतील किंवा झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडील तांत्रिक विभागाच्या संबंधित अधिकाऱ्यांबरोबर करण्यात येईल.
  - अशा पाहणीअंती सक्षम प्राधिकारी, मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांच्याकडे शासनाच्या सार्वजनिक प्राधिकरण किंवा स्थानिक संस्था यांसह तसेच जमीन मालकांच्या माहितीसह प्रस्ताव सादर करतील.

घ) मुख्य कार्यकारी अधिकारी अशा जमीनमालकांना / सार्वजनिक प्राधिकरणांना / स्थानिक संस्थांना / राज्य शासनाच्या विभागांना असे क्षेत्र झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र म्हणून घोषित करण्याबाबत त्यांचे म्हणणे मांडण्यास ३० दिवसांच्या कालावधीची नोटिस देतील आणि अशा प्रकारे त्यांचे म्हणणे मांडण्याची वाजवी संधी दिल्यानंतर, मुख्य कार्यकारी अधिकारी झोपडपट्टी अधिनियमाच्या कलम ३-क अंतर्गत असे क्षेत्र झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र म्हणून घोषित करतील. असा आदेश पारित करण्यात आल्यानंतर राजपत्रात व वर्तमानपत्रात प्रसिध्द करण्यात येईल. तसेच अशा आदेशाची प्रत घोषित करण्यात आलेल्या झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्रात ठळक अशा ठिकाणी डकवण्यात येईल.

च) झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र घोषित करताना झोपडीधारकांकडून वापरण्यात येणारे झोपडपट्टी क्षेत्राच्या लगतचे झोपडपट्टी अधिनियमांतर्गत नमूद करण्यात आलेले सामूहिक आर्थिक कार्यक्षेत्रदेखील विचारात घेण्यात येईल.

छ) झोपडपट्टी अधिनियमाच्या कलम ३-झ-६ अंतर्गत नमूद करण्यात आलेल्या जमिनीवरील क्षेत्र शासनाच्या संबंधित विभागाकडून पुनर्वसनाकरिता प्रस्तावित केले असल्याखेरीज असे क्षेत्र झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र म्हणून घोषित करता येणार नाही.

परंतु, अशा प्रकारच्या जमिनीसंदर्भात जमीन मालकी असणाऱ्या विभागाने ना हरकत दिल्यास मुकाअ, झोपुप्रा हे सक्षम प्राधिकारी अथवा अन्य अधिकारी अथवा अशा प्रयोजनासाठी नियुक्त करण्यात आलेल्या अन्य संस्थेस अशा जमिनीवर प्रवेश करून सर्व्हेक्षण करणे व पात्रता याद्या तयार करण्याचे आदेश देईल. अशा क्षेत्रावर जमीन मालकी असणाऱ्या विभागाने पुनर्वसनासाठी जमीन दिल्याशिवाय अशा जमिनीवर पात्र झोपडीधारकांचे पुनर्वसन करण्यात येणार नाही.

ज) एखादी जमीन महत्त्वाच्या सार्वजनिक प्रकल्पासाठी आवश्यक असल्यास, ती जमीन झोपडपट्टी अधिनियमाच्या कलम ३क(१) खालील तरतुदीअन्वये झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र म्हणून घोषित करण्यात येणाऱ्या क्षेत्रामधून वगळण्यात येईल.

झ) मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांनी पारित केलेल्या आदेशामुळे व्यथित झालेली कोणतीही व्यक्ती झोपडपट्टी अधिनियमातील तरतुदीअन्वये शिखर तक्रार निवारण समितीकडे अशा आदेशाविरुद्ध अपील दाखल करू शकेल.

आर. १४.६.१० झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्राच्या विकासाची मानके.--

१. पुनर्वसन योजनेसाठी पात्रता.--

क) झोपडपट्टी अधिनियमाच्या प्रकरण एक-ब मध्ये विहित केलेला संरक्षित भोगवटादार आणि कलम ३ब, पोट कलम (५), खंड (फ) मध्ये विहित केलेला असंरक्षित भोगवटादार अशा व्यक्ती पुनर्वसन योजनेमध्ये पात्र असतील.

ख) वरील तरतुदीस अधीन राहून फक्त ती व्यक्ती जी प्रत्यक्ष झोपडीचा भोगवटा करते तिला पात्र समजण्यात येईल आणि अशा झोपडीचा मालक जो प्रत्यक्ष भोगवटा करत नाही, असा असल्यास, जरी त्याचे नाव त्या इमारतीसाठीच्या मतदार यादीत समाविष्ट असले तरी अशा व्यक्तीस पुनर्विकास करण्यात आलेल्या सदनिकेमध्ये त्याच्या झोपडीच्या बदल्यात कोणताही हक्क असणार नाही.

२. जोडीदारासह संयुक्त मालकी.--संरक्षित भोगवटादारास प्रदान करण्यात आलेल्या पुनर्विकसित सदनिकेची मालकी ही त्याच्या जोडीदारासह एकत्रितपणे असेल आणि भागीदार प्रमाणपत्र किंवा इतर संबंधित दस्तावेजासह ती सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या अभिलेख्यांमध्ये तशी दाखल करण्यात येईल आणि ती तशी दाखल केली आहे असे मानण्यात येईल.

३. झोपडीधारकांचे अधिकार

(क) झोपडपट्टीमधील अथवा पदपथावरील जे झोपडीधारक यामधील तरतुदींना अनुसरून पात्र असतील, त्यांना त्यांचे संरक्षित झोपडीच्या बदल्यात बालकनी धरून, परंतु सामाईक क्षेत्र वगळता २७.८८ चौ. मी. (३०० चौ. फू.) चटईक्षेत्राची विनामूल्य निवासी सदनिका देण्यात येईल.

(ख) जरी मूळ निवासी संरक्षणपात्र झोपडीचे क्षेत्रफळ २७.८८ चौ. मी. (३०० चौ. फू.) पेक्षा अधिक असले तरीही त्याबदल्यात मिळणारे पुनर्विकसित सदनिकेचे क्षेत्रफळ केवळ २७.८८ चौ. मी. (३०० चौ. फू.) चटई क्षेत्र इतकेच असेल.

(ग) झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेमध्ये सहभागी होणाऱ्या सर्व पात्र झोपडीधारकांचे पुनर्वसन या विनियमातील तरतुदीअन्वये करण्यात येईल. असे पुनर्वसन शक्यतेवर झोपडपट्टीच्या मूळ ठिकाणी अथवा झोपडपट्टीच्या भूखंडावरच करण्यात येईल.

- (घ) महत्वाच्या सार्वजनिक प्रयोजनासाठी आवश्यक असणाऱ्या भूखंडावरील किंवा मानवी रहिवासाच्या दृष्टिकोनातून अयोग्य असलेल्या ठिकाणावरील किंवा ज्याठिकाणी असे निर्बंध आहेत अशा झोपडपट्ट्यांमधील / पदपथावरील झोपडीधारकांचे पुनर्वसन या योजनेमधील तरतुदींना अधीन राहून झोपडपट्टीच्या मूळ ठिकाणी अथवा झोपडपट्टीच्या भूखंडावर न करता अन्य उपलब्ध होईल अशा ठिकाणी करण्यात येईल.
- (च) सक्षम प्राधिकारी शासन निर्णयाद्वारे विहित करण्यात आलेल्या कागदपत्रांची पडताळणी करून झोपडीधारकांची पात्रता निश्चित करतील. दि. १ जानेवारी २००० रोजीच्या अर्हतेनुसार पात्र ठरविण्यात आलेले झोपडीधारक संरक्षित भोगवटादार समजण्यात येतील. तथापि, दि. १ जानेवारी २०११ रोजीच्या अर्हतेनुसार पात्र ठरविण्यात आलेले झोपडीधारक असंरक्षित भोगवटादार समजण्यात येतील, परंतु त्यांचे पुनर्वसन राज्य शासनाच्या दिनांक ०७ सप्टेंबर २०१८ रोजीच्या शासन निर्णयानुसार मुकाअ, झोपुप्रा वेळोवेळी निश्चित करतील त्या प्रमाणे सशुल्क करण्यात येईल.
- (छ) झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेमधील हस्तांतरणाने पात्र ठरलेल्या व्यक्तींसह सर्व झोपडीधारकांची पात्रता झोपडपट्टी अधिनियमाच्या प्रकरण एक-ब मध्ये करण्यात आलेल्या तरतुदींना अनुसरून निश्चित करण्यात येईल.
- (ज) सदनिकांच्या हस्तांतरणावरील निर्बंध.--

झोपडपट्टी पुनर्वसन कायद्यामधील तरतुदीनुसार योजनेअंतर्गत प्राप्त झालेल्या सदनिकांचे वाटप करण्यात आल्याच्या / ताबा घेण्यात आल्याच्या दिनांकापासून १० वर्षांचा कालावधी समाप्त होईपर्यंत, कोणत्याही प्रकारचे हस्तांतरण जसे विक्री / भाडेपट्टा / (कायदेशीर वारस वगळता) इतर हस्तांतरण करता येणार नाही. कायदेशीर वारसास केलेले हस्तांतरण वगळता इतर कोणत्याही नियमांचा / अटींचा भंग करण्यात आला असल्याचे निर्देशनास आल्यास अशा सदनिकांचा ताबा झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडे घेण्यात येईल. पुनर्विकसित सदनिकेचा ताबा देण्यात आल्यापासून १० वर्षांचा कालावधी पूर्ण झाल्यानंतर मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांच्या परवानगीने अशा सदनिकांचे हस्तांतरण करण्याकरिता ज्या वर्षी कार्यवाही करण्यात आली असेल त्या वर्षाच्या चालू बाजारमूल्याच्या १० टक्के रक्कम भरून असे हस्तांतरण करता येईल.

- (झ) झोपडपट्ट्यांमधील / पदपथावरील झोपडीधारकांचे पुनर्वसन करण्यासंबंधी झोपडीधारक व जमीनमालक / विकसक / सहकारी गृहनिर्माण संस्था यांचे दरम्यान स्वतंत्ररीत्या वैयक्तिक करारनामे करण्यात येतील.
- (त) झोपडीधारक व जमीनमालक / विकसक / सहकारी गृहनिर्माण संस्था यांचे दरम्यान स्वतंत्ररीत्या करण्यात आलेले करारनामे हे संरक्षित झोपडीसाठी आणि दि. १ जानेवारी २०११ रोजी पर्यंतच्या असंरक्षित झोपडीसाठी प्रमुख झोपडीधारक आणि त्याचा / तिचा जोडीदार यांच्या संयुक्त नावाने करण्यात येतील.
- (थ) राज्य शासन आणि / अथवा संबंधित महानगरपालिकेकडील थकीत असलेली आकारणी, मोबदला, वापराचे शुल्क, अकृषिक आकारणी / थकबाकी इ बाबी स्वतंत्ररीत्या हाताळण्यात येतील, त्यांचा संबंध झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेची मंजुरी अथवा बांधकाम परवानगी यांच्याशी जोडण्यात येणार नाही.

#### आर. १४.६.११ पात्रता

##### १. संरक्षित भोगवटादार.--

झोपडपट्टीच्या क्षेत्रामधील अथवा झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्रामधील रहिवासी जे १ जानेवारी २००० रोजी त्या क्षेत्रात वास्तव्यास आहेत, असे रहिवासी झोपडपट्टी अधिनियमाचे प्रकरण एक - बी व तदनुषंगाने पारित आदेशांमधील तरतुदीनुसार संरक्षित भोगवटादार असतील आणि या विनियमाच्या तरतुदीन्वये झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेमध्ये पुनर्वसनासाठी पात्र असतील. अशा संरक्षित भोगवटादारांची पात्रता गृहनिर्माण विभागाच्या दि. १६ मे २०१५ रोजीच्या शासन निर्णयामधील (परिशिष्ट क) मार्गदर्शक तरतुदीनुसार निश्चित करण्यात येईल.

##### २. असंरक्षित भोगवटादार.--

झोपडपट्टीच्या क्षेत्रामधील अथवा झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्रामधील रहिवासी जे १ जानेवारी २०११ रोजी त्या क्षेत्रात वास्तव्यास आहेत असे रहिवासी झोपडपट्टी अधिनियमामधील तरतुदीनुसार असंरक्षित भोगवटादार असतील आणि या विनियमाच्या तरतुदीन्वये झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेमध्ये पुनर्वसनासाठी पात्र असतील. अशा असंरक्षित भोगवटादारांची पात्रता

१४ महाराष्ट्र शासन राजपत्र, भाग एक-असाधारण -- पुणे विभागीय पुरवणी, २९ सप्टेंबर २०२१ / अश्विन ७, शके १९४३ गृहनिर्माण विभागाच्या दि. १६ मे २०१८ रोजीच्या शासन निर्णयामधील (परिशिष्ट ख) मार्गदर्शक तरतुदीनुसार निश्चित करण्यात येईल.

३. अपात्र भोगवटादार

असे झोपडपट्टीधारक जे संरक्षित भोगवटादार अथवा असंरक्षित भोगवटादार म्हणून पात्र ठरविण्यात आलेले नाहीत, ते अपात्र असतील आणि झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेमध्ये त्यांचे पुनर्वसन करण्यात येणार नाही. परंतु, ते जर अन्यथा वेगळे पात्र ठरत असल्यास शासनाच्या अन्य योजना जसे की पंतप्रधान आवास योजना यांचा लाभ घेऊ शकतील.

४. संरक्षित भोगवटादारांना, विकसनाअंती त्याच ठिकाणी किंवा अन्यत्र विनामूल्य मालकी हक्काने सदनिका वाटप करण्यासंबंधीची तरतूद.--

संरक्षित भोगवटादारांचे पुनर्वसन त्याच ठिकाणी करण्यात येईल आणि त्यांना पुनर्वसन सदनिकेचे वाटप विनामूल्य करण्यात येईल. परंतु, बांधकाम अयोग्य क्षेत्रावर अथवा ज्या जमिनीची महत्वाच्या सार्वजनिक प्रकल्पासाठी आवश्यकता आहे, अशा क्षेत्रावर वसलेल्या झोपडपट्ट्यांच्या बाबतीत असे पुनर्वसन स्थलांतरणाने करण्यात येईल. असे स्थलांतरण शक्य असेल तेथवर नजीकच्या ठिकाणी परंतु त्याच महानगरपालिका क्षेत्रामध्ये करण्यात येईल.

५. असंरक्षित भोगवटादारांना, त्याच ठिकाणी किंवा अन्यत्र मालकी अथवा भाडेहक्काने सदनिका वाटप करण्यासंबंधीची तरतूद संरक्षित भोगवटादारांचे आणि नजीकच्या बांधकाम अयोग्य क्षेत्रावरील संरक्षित भोगवटादारांचे त्याच ठिकाणी पुनर्वसन केल्यानंतर, असंरक्षित भोगवटादारांचे पुनर्वसन करण्यात येईल. शासन / मुकाअ, झोपुप्रा यांच्याकडून निश्चित करण्यात येईल असे सदनिकेचे मूल्य अदा केल्यानंतर त्यांना सदनिकेचे वाटप करण्यात येईल.

६. उपरोक्त तरतुदींच्या अधीन राहून, प्रत्यक्ष झोपडीचा भोगवटा करतात अशा झोपडीधारकांना झोपुयोजनेमध्ये पुनर्वसनासाठी पात्र समजण्यात येईल आणि झोपडीची मालकी सांगणारी व्यक्ती कोणीही असल्यास, जर ती प्रत्यक्ष भोगवटा करत नसेल, तर तिला पुनर्वसन सदनिका मिळण्याचा कोणताही अधिकार असणार नाही.

७. असा झोपडीधारक, ज्याने वरीलपैकी कोणत्याही प्रकारची संरक्षणपात्र झोपडी असल्यास त्या सोबतच्या फोटोपाससह विकत घेतलेली आहे आणि जो सद्यस्थितीत तिचा प्रत्यक्ष भोगवटा करीत आहे, तो असे हस्तांतरण नियमित केल्यानंतर झोपुयोजनेमध्ये पुनर्वसनास पात्र असेल. परंतु, ज्या संरक्षणपात्र झोपडीधारकाने अशा झोपडीची विक्री केली आहे, तो मूळ मालक मात्र शासनाच्या कोणत्याही योजनेमध्ये सवलतीने मिळणाऱ्या निवासव्यवस्थेसाठी अपात्र असल्याचे गृहित धरण्यात येईल.

८. खाजगी, महानगरपालिकेच्या अथवा शासनाच्या मालकीच्या जागेवर असलेल्या पात्र झोपडीधारकांची नावे, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणामधील अथवा शासन या प्रयोजनासाठी अधिसूचनेद्वारे झोपडपट्टी अधिनियमाचे प्रयोजनासाठी नियुक्त करेल अशा सक्षम प्राधिकाऱ्यांकडून प्रमाणित करण्यात येतील.

९. शक्य असेल तेथवर झोपुयोजनेच्या क्षेत्रावर वास्तव्य असलेल्या सर्व पात्र झोपडीधारकांना त्याच भूखंडावर सामावून घेण्यात येईल.

१०. ज्या झोपडीधारकाचे नाव, तो प्रत्यक्ष वास्तव्यास असलेल्या ठिकाणच्या मतदार यादीमध्ये समाविष्ट आहे आणि त्याच्या नावाचा अन्य ठिकाणच्या मतदार यादीमध्ये सुद्धा समावेश आहे अशा झोपडीधारकास पात्र समजण्यात येणार नाही.

११. हस्तांतरणाच्या प्रकरणांसह संरक्षित झोपडीधारकांची झोपुयोजनेमधील पात्रता उपरोक्त खंड १ मध्ये नमूद शासन निर्णयामधील निर्देशांस अनुसरून ठरविण्यात येईल. त्याची पात्रता निश्चित करण्यासाठी शासनाने विहित केलेल्या पुराव्यांसह विहित नमुन्यामधील अर्ज, त्यासोबत विहित केलेले स्वयंघोषणापत्र आणि स्वयंसाक्षांकनाबाबतचे स्वयं-घोषणापत्र ही प्रपत्रे झोपडीधारकाने सादर करणे आवश्यक असेल.

१२. हस्तांतरणाच्या प्रकरणांसह असंरक्षित झोपडीधारकांची झोपुयोजनेमधील पात्रता उपरोक्त खंड २ मध्ये नमूद शासन निर्णयामधील निर्देशांस अनुसरून ठरविण्यात येईल. त्याची पात्रता निश्चित करण्यासाठी शासनाने विहित केलेल्या पुराव्यांसह विहित नमुन्यामधील अर्ज आणि त्यासोबत विहित केलेले स्वयंघोषणापत्र आणि स्वयंसाक्षांकनाबाबतचे स्वयंघोषणापत्र ही प्रपत्रे झोपडीधारकाने सादर करणे आवश्यक असेल.

**आर. १४.६.१२ बंधनकारक सहभागसह**

जमीन मालक आणि झोपडीधारकांचा झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेमधील सहभाग बंधनकारक असेल. असा सहभाग पुढे नमूद केलेल्या तरतुदींच्या अधीन असेल,

**क) जमीनमालक .--**

जमीनमालकास त्याच्या मालकीच्या जमिनीवर झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणेकामी सर्वप्रथम प्राधान्य देण्यात येईल. तथापि, जमीनमालकाकडे त्याच सर्व्हे नंबर अथवा त्याच्या भागापैकी ५० टक्क्यांपेक्षा जास्त क्षेत्राची मालकी असल्यास व तो उर्वरित क्षेत्राचा मोबदला अदा करण्यास तयार असल्यास, अशा जमीनमालकास प्राधान्य देण्यात येईल. सदर मोबदल्याची रक्कम झोपडपट्टी अधिनियमाचे कलम १७ मधील तरतुदीन्वये निश्चित करण्यात येईल.

जमीनमालकास नोंदणीकृत विकसक म्हणून स्वतः झोपुप्राकडे नोंदणी करून अथवा झोपुप्राकडील नोंदणीकृत विकसकामार्फत झोपडीधारकांची ५१% संमती प्राप्त करून झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविण्यासाठीचा प्रस्ताव झोपुप्राकडे सादर करता येईल. असा प्रस्ताव सादर करण्यात आल्यानंतर, मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांचेकडून तो दाखल करून घेण्यात येईल व प्रस्तावातील झोपडीधारकांची पात्रता यादी तयार करण्याचे आदेश सक्षम प्राधिकारी यांना देण्यात येतील.

तथापि, उपरोक्त सादर प्रस्तावात झोपडीधारकांच्या संमतिपत्रांचा अभाव असल्यास, मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांचेकडून झोपडीधारकांना त्यांच्या नोंदणीकृत/प्रस्तावित सहकारी गृहचरणा संस्थेस विकसकामार्फत ९० दिवसांच्या कालावधीत पुनर्वसनाचा प्रस्ताव दाखल करणेकामी नोटिस देण्यात येईल. उक्त नोटिशीस अनुसरून झोपडीधारकांच्या सहकारी गृहचरणा संस्थेमार्फत प्रस्ताव सादर करण्यात आल्यास, मुख्य कार्यकारी अधिकारी जमीनमालकास तथा झोपडीधारकांच्या नोंदणीकृत/प्रस्तावित सहकारी गृहचरणा संस्थेस विकसकासह त्यांचे म्हणणे मांडण्याची संधी देतील. असे म्हणणे ऐकून घेतल्यानंतर, मुख्य कार्यकारी अधिकारी दाखल प्रस्तावांमधील विकसकाचा अनुभव व त्याची क्षमता विचारात घेऊन उपरोक्त दोन्हीपैकी एक प्रस्ताव दाखल करून घेणेकामी उचित आदेश पारित करतील. मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांचा या संदर्भातील निर्णय अंतिम राहील व तो सर्व संबंधितांवर बंधनकारक राहील. तसेच, झोपडीधारक नोंदणीकृत/प्रस्तावित सहकारी गृहचरणा संस्थेमार्फत असा प्रस्ताव दाखल करण्यास असमर्थ ठरल्यास जमीनमालकाने सादर केलेल्या प्रस्तावास मुख्य कार्यकारी मान्यता देतील.

**ख) झोपडीधारक .--**

पूर्वोक्त खंडामधील तरतुदीनुसार संबंधित जमीनमालक योजनेचा प्रस्ताव सादर करण्यास अपयशी ठरेल आणि झोपडीधारक त्यांच्या नोंदणीकृत सहकारी संस्थेद्वारे अथवा त्यांचेपैकी ५१ टक्के झोपडीधारकांच्या संमतीने नोंदणीकृत विकसकामार्फत पुढे आल्यास मु.का.अ., झो.पु.प्रा. हे स्वतःच्या खर्चाने झोपडपट्टीखालील क्षेत्र सहकारी संस्थेच्या अथवा विकसकाच्यामार्फत संपादन करतील मु.का.अ. असा प्रस्ताव दाखल करून घेऊन सक्षम प्राधिकाऱ्यास झोपडीधारकांची पात्रता यादी परिशिष्ट-२ तयार करून ती सादर करण्याचे आदेश देतील.

**ग) नोंदणीकृत विकसक.--**

या विनिमयाखाली असलेल्या तरतुदीद्वारे नोंदणी केलेला अथवा झोपुप्राकडे पूर्वी नोंदणी केली आहे असे नोंदणीकृत विकसक खाली विहित केलेल्या पद्धतीने झोपुयोजनेचा प्रस्ताव सादर करू शकेल.

- १) झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने विशिष्ट प्राधिकरणाने योजनांसाठी स्पर्धात्मक निविदांद्वारे नियुक्त केलेला विकसक झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना सादर करेल व ती मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण यांचेकडून दाखल करून घेण्यात येईल.
- २) जमीनमालकाकडून प्राप्त झालेले झोपडपट्टी क्षेत्राचे हक्क आणि ५१ टक्के झोपडीधारकांची संमती प्राप्त असलेला नोंदणीकृत विकसक झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनांचा प्रस्ताव सादर करू शकेल. पूर्व झोपुप्रा हे असे प्रस्ताव मागे मु.का.अ. तरतुदीमध्ये नमूद केल्यास दाखल करून घेऊन सक्षम प्राधिकाऱ्यास झोपडीधारकांची पात्रता यादी (परिशिष्ट-२) तयार करून ती सादर करण्याचे आदेश देतील
- ३) जर नोंदणीकृत विकसकाकडे जमीनमालकाकडून प्राप्त झालेले हक्क असतील परंतु झोपडीधारकांची संमती नसेल अशा प्रकरणी सादर करण्यात आलेल्या झोपुप्रा योजनेच्या संदर्भात मु.का.अ. झोपुप्रा हे ९० दिवसांत झोपडपट्टी

क्षेत्रामधील झोपडीधारकांना विकसनाचा प्रस्ताव सादर करण्यासाठीची जाहीर नोटिस देतील. अशा प्रकरणी विहित मुदतीमध्ये झोपडीधारक विकसनाचा प्रस्ताव दाखल करण्यास अपयशी ठरल्यास जमीन मालकी हक्क प्राप्त असलेल्या अथवा विकसन हक्क प्राप्त असलेल्या नोंदणीकृत विकसकाचा प्रस्ताव दाखल करून घेतील. (मध्ये उपरोक्त खंड व झोपुप्रा हे तथापि अशा नोटिशीस अनुसरून झोपडीधारक पुढे आल्यास मु.का.अ. विहित केल्याप्रमाणे दोन्ही बाजूस त्यांचे म्हणणे मांडण्याची संधी देऊन प्रस्तावांमधील विकसकाचा अनुभव व क्षमता विचारात घेऊन एक प्रस्ताव दाखल करून घेतील. मु.का.अ., झोपुप्रा, यांचा या बाबतीतला आदेश अंतिम व संबंधित पक्षकारांवर बंधनकारक असेल (परिशिष्ट-२) हे सक्षम प्राधिकाऱ्यास झोपडीधारकांची पात्रता यादी तयार करून ती सादर करण्याचे आदेश देतील.

४) जर नोंदणीकृत विकसकाकडे ५१% झोपडीधारकांची संमती प्राप्त असेल परंतु, झोपडपट्टी जमिनीच्या विकसनाचे हक्क प्राप्त नसतील तर मु.का.अ. झोपुप्रा आणि त्यासोबतच सक्षम प्राधिका-यास तरतुदीन्वये झोपडपट्टी क्षेत्राच्या जमिनीचे संपादन करतील झोपडीधारकांची पात्रता यादी (परिशिष्ट-२) तयार करून ती सादर करण्याचे आदेश देतील.

५) एकाच झोपडपट्टी क्षेत्रावर दोन अथवा अधिक नोंदणीकृत विकसकांकडून प्रस्ताव सादर करण्यात आल्यास ते सादर करण्याच्या दिनांकानुसार त्यांची प्राप्त जमीन विकसन हक्क आणि झोपडीधारकांची संमती या आधारे छाननी करण्यात येईल.

#### आर. १४.६.१३ झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेचा प्रारंभ.--

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाच्या कार्यक्षेत्रातील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना खालील पद्धतीने हाती घेण्यात येतील,

१. मुकाअ, झोपुप्रा अधिनियमाच्या कलम ३क मध्ये नमूद केलेनुसार झोपडपट्टी क्षेत्र अथवा अन्य जमिनीचे क्षेत्रास झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र म्हणून घोषित करण्याबाबत हेतू, शासकीय राजपत्रात प्रसिद्ध करतील. अशा अधिसूचनेची प्रत त्याठिकाणी वितरण असलेल्या दोन वृत्तपत्रात प्रसिद्ध करून, अधिसूचनेची प्रत झोपडपट्टी क्षेत्रात अथवा लगतच्या जागेमध्ये ठळक ठिकाणी डकवून प्रसिद्ध करण्यात येईल. अशा झोपडपट्टी क्षेत्राचा / क्षेत्रांचे संबंधित जमीन मालक, जमीन धारक अथवा तेथील रहिवासी यांना झोपडपट्टी अधिनियमाच्या कलम १३(१) मध्ये नमूद तरतुदी तसेच या विनियमांमधील तरतुदीन्वये, १२० दिवसांपेक्षा अधिक नाही, अशा कालावधीत अशा क्षेत्रावरील पुनर्वसन योजना दाखल करणेस सूचित करण्यात येईल.

२. झोपडपट्टी व्याप्त जमिनीचे सक्तीचे भूसंपादन.--

या योजनेतील उपरोक्त तरतुदीनुसार संबंधित जमीनमालक, जमीनधारक अथवा तेथील रहिवासी यांनी पुनर्वसन योजना दाखल केली नाही तर मुख्य कार्यकारी अधिकारी झोपडपट्टी अधिनियमातील प्रकरण ५ मधील तरतुदीनुसार नुकसान भरपाईची किंमत निश्चित करून जमीन संपादन करणेबाबत कार्यवाही करेल. तथापि, शासकीय, निमशासकीय व स्थानिक संस्थांच्या मालकीच्या जमिनींबाबत उक्त अधिनियमाच्या कलम ३क च्या तरतुदी लागू होतील.

३. जमीनमालक, कुलमुखत्यारधारक अथवा किमान ५ वर्षांच्या कालावधीची मुदत न संपलेला भाडेपट्टा असलेला भाडेपट्टाधारक स्वतः विकसक म्हणून नोंदणी करून अथवा झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडे नोंदणी केलेल्या विकसकामार्फत या विनियमांमधील तरतुदीन्वये झोपडपट्टी विकसनाचा प्रस्ताव दाखल करू शकेल.

४. या विनियमांमधील तरतुदीन्वये शासकीय, निमशासकीय मंडळे, महानगरपालिका, सार्वजनिक प्राधिकरणे व विश्वस्त मंडळे यांच्या मालकीच्या जमिनींवरील झोपडपट्टी विकसन त्यांचेमार्फत अथवा झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणामार्फत आणि फक्त झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडे नोंदणीकृत असलेल्या खासगी विकसकातर्फेच करता येईल.

५. झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडे नोंदणी केलेल्या विकसकामार्फत दाखल केलेली झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना ही पूर्णपणे या विनियमांमधील तरतुदीनुसारच असेल.

६. अशा तऱ्हेने योजना दाखल करणारा विकसक अथवा मालक, सदर प्रस्ताव विहित केलेल्या नमुन्यातील अर्ज, परिशिष्टे व आवश्यक कागदपत्रांसह मुख्य कार्यकारी अधिकारी झोपुप्रा, पुणे यांचेकडे सादर करेल. मुकाअ, झोपुप्रा विहित करतील असे अर्जाचे व परिशिष्टाचे नमुने झोपुप्रा कार्यालया मार्फत रुपये ५०० इतके शुल्क आकारून नोंदणीकृत विकसक / मालक यांना उपलब्ध करून देणेत येतील.

७. योजना दाखल करणाऱ्या विकसकाला मुख्य कार्यकारी अधिकारी वेळोवेळी ठरवून देतील अशा दराने छाननी शुल्क अदा करावे लागेल.



**आर. १४.६.१४ झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेस मंजूरी**

या विनियमांमधील तरतुदींच्या अनुषंगाने कोणत्याही झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेची छाननी करताना व त्यास मान्यता देताना खालील कार्यपद्धतीचा अवलंब करणेत येईल.

१. या विनियमांमधील तरतुदींन्वये झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेला मुख्य कार्यकारी अधिकारी हे मान्यता देतील.
२. झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना दाखल करताना झोपडीधारकांची संमती अथवा झोपडीधारकांच्या सहकारी संस्थेचा ठराव विचारात घेणेत येईल. झोपडीधारकांची पात्रता निश्चित करून परिशिष्ट २ मध्ये पात्रता यादी तयार करताना संमतीबाबत खात्री करून घेणेत येईल. झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेला मंजूरी देण्यासाठी झोपडीधारकांची संमती असणे आवश्यक असणार नाही. झोपडपट्टी अधिनियमाच्या अंतर्गत अधिसूचित करणेत आलेला सक्षम प्राधिकारी झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेतर्गत प्रस्तावित केलेल्या क्षेत्राच्या संदर्भात पात्र झोपडीधारकांची पात्रता यादी निश्चित करेल आणि अशा झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेला झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाच्या मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांनी मान्यता दिल्यानंतर सदर योजनेत सहभागी होणे, सर्व संबंधित झोपडीधारकांवर बंधनकारक राहील.
३. झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेचा प्रस्ताव दाखल करण्यास मान्यता दिल्यानंतर झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाचे मुख्य कार्यकारी अधिकारी, सदर योजनेसाठी पात्र झोपडीधारकांची यादी तयार करण्याचे आदेश देतील. सक्षम प्राधिकारी अशी पात्रता यादी परिशिष्ट २, शक्यतेथवर ९० दिवसांत अंतिम करून मुख्यकार्यकारी अधिकारी यांना सादर करेल. हस्तांतरणाच्या प्रकरणांसह, अशी पात्रता निश्चित करताना, झोपडपट्टी अधिनियमातील तरतुदी व त्याखाली वेळोवेळी पारित करणेत आलेल्या आदेशातील तरतुदी विचारात घेण्यात येतील. कोणत्याही झोपडपट्टी क्षेत्रामध्ये, प्रस्ताव दाखल असेल किंवा नसेल तरी पात्रता यादी (परिशिष्ट २) तयार करणेबाबत निर्देश देण्याच्या मुख्यकार्यकारी अधिकारी यांच्या अधिकाराला बाधा येणार नाही. म्हणजेच प्रस्ताव दाखल असणे व पात्रता निश्चित करणे या दोन्ही बाबी स्वतंत्र असतील. परंतु झोपडपट्टी अधिनियमांतील कलम ३ झ ६ मध्ये नमूद केलेल्या क्षेत्रातील जमिनीवरील झोपडपट्ट्यांच्या बाबतीत सदर जमीन ज्या विभागाच्या मालकीची आहे, त्या विभागाचे ना हरकत प्रमाणपत्र प्राप्त झाल्यास झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाचे मुख्य कार्यकारी अधिकारी सदर क्षेत्राचे सर्वेक्षण करून परिशिष्ट २ तयार करणेबाबत आदेश देईल.
४. एखाद्या झोपडपट्टीतील, पदपथावरील वा चिंचोळ्या पट्ट्यातील ५१ टक्के अथवा त्यापेक्षा अधिक झोपडपट्टीधारकांनी झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेमध्ये सहभागी होण्यास तयारी दर्शविली असेल, तर त्याचा मान्यता देण्यासाठी विचार करता येईल. परंतु, शासन अथवा निमशासकीय प्राधिकरण अथवा यथास्थिती कंपनी अधिनियम, १९५६ चे कलम ६१७ मध्ये निश्चित केलेल्या व्याख्येनुसार राज्य शासनाच्या मालकीच्या व त्यांचे नियंत्रणाखालील शासकीय कंपनीने हाती घेतलेल्या त्यांचे मालकीच्या जमिनीवरील झोपडपट्ट्यांचे पुनर्वसन योजनांचे बाबतीत ही तरतुद लागू होणार नाही.
५. ज्या प्रकरणात झोपडपट्टीचे क्षेत्र बांधकाम अयोग्य आहे, यास्तव स्थलांतरणाने पुनर्वसन आवश्यक आहे अथवा योजनांचे एकत्रीकरण वा संमिश्र योजना दाखल असेल, अशी प्रकरणे वगळता इतर सर्व प्रकरणात पात्र झोपडीधारकांचे पुनर्वसन त्याच झोपडपट्टी क्षेत्रात करणेत येईल.
६. पदपथावरील झोपडीधारक तसेच महत्त्वाच्या सार्वजनिक सुविधा / हेतू साठी आवश्यक जमिनीवरील झोपडपट्टी अथवा धोकादायक जागेवरील किंवा सुविधा / मोकळी जागा किंवा भूखंड यावरील झोपडीधारकांचे पुनर्वसन त्याच क्षेत्रावर न करता झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाच्या कार्यक्षेत्रातील इतर उपलब्ध क्षेत्रावर करणेत येईल.
७. अशा क्षेत्रावर वास्तव्य असणाऱ्या संरक्षित व इतर असंरक्षित झोपडीधारकांच्या पुनर्वसनाच्या झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेच्या अंमलबजावणीस या विनियमांमधील तरतुदींन्वये मान्यता देणेत येईल. असंरक्षित झोपडीधारकांना योजनेत सामावून घेण्याआधी नजीकचे बांधकाम अयोग्य क्षेत्रातील संरक्षित झोपडीधारकांना प्राधान्य देण्यात येईल. अशा प्रस्तावित झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेला मान्यता देण्यास मुख्य कार्यकारी अधिकारी सक्षम असतील.
८. झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेअंतर्गत, केवळ पर्यावरण विभागाची मान्यता असलेल्या उद्योगांना सामावून घेता येईल. परंतु, धोकादायक व प्रदूषण करणाऱ्या उद्योगांसाठी संबंधित व्यक्तीला, झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेतर्गत पुनर्वसन घटकात प्रदूषण न करणाऱ्या व धोकादायक नसणाऱ्या उद्योगांसाठी व्यावसायिक गाळा वा बांधीव क्षेत्र देता येईल.

१८ महाराष्ट्र शासन राजपत्र, भाग एक-असाधारण -- पुणे विभागीय पुरवणी, २९ सप्टेंबर २०२१ / अश्विन ७, शके १९४३

९. झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेमधील सर्व पात्र झोपडीधारकांचे पुनर्वसन या विनियमांमधील तरतुदीनुसार आणि या विनियमाखालील मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांनी मान्यता दिलेल्या पर्यायानुसार करण्यात येईल.
१०. झोपडपट्टी अधिनियमात विहित करण्यात आलेले सामूहिक आर्थिक कार्य क्षेत्र वगळता झोपुयोजनेमध्ये अनधिकृत व्यापारी गोडावून, गोठा / गोठे, भंगाराचे गोडावून / यार्ड, धोकादायक वापर / इमारती यांना परवानगी असणार नाही. त्यांचे निष्कासन करून त्यांचे झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्रापासून गैर अनुकूल वापरकर्ता म्हणून स्थलांतरण करण्यात येईल.
११. पात्रतेच्या दिनांकास अस्तित्वात असलेल्या सर्व वाणिज्यिक उपक्रमांचे, धोकादायक अथवा प्रदूषण करणारे वगळता त्यांचा प्रकार गैर अनुकूल असला तरीही झोपुयोजनेत पुनर्वसन करणे अनुज्ञेय असेल. ज्या प्रकरणी नियोजन प्राधिकरणाकडून अन्य ठिकाणी पर्यायी व्यवस्था करण्यात आली असेल अशा प्रकरणी पुन्हा पुनर्वसन अनुज्ञेय नसेल.
१२. झोपुयोजनेमध्ये विहित केलेल्या अटी व शर्तीचे आणि या विनियमांमधील तरतुदींचे पालन करून झोपुयोजनेमधील पुनर्वसन घटक आणि मुक्त विक्री घटकाच्या संदर्भात नगर रचना अधिनियम, १९६६ च्या कलम ४५ खालील तरतुदीनुसार आवश्यक बांधकाम परवानगी अनुज्ञेय असेल.
१३. ज्या झोपुयोजनेमध्ये पुनर्वसन घटकासोबत मुक्त विक्री घटकाच्या बांधकामाचे नियोजन आहे, अशा प्रकरणात विकासकाने रेंरा नोंदणी सादर करणे बंधनकारक असेल. आवश्यक असल्यास अशा मुक्त विक्री घटकाच्या इमारतीच्या संदर्भात लागू असल्यास रेंरा प्राधिकरणाकडून देण्यात आलेल्या सर्व आदेश व निर्देशांचे पालन विकासकाकडून करण्यात येईल.
१४. पुनर्वसन घटक, सुविधा घटक आणि मुक्त विक्री घटक यांच्या क्षेत्राचे भूखंडावरीलप्रमाण व ठिकाण याबाबत मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांनी दिलेला निर्णय अंतिम व सर्व पक्षकारांवर बंधनकारक असेल.
१५. पात्र झोपडीधारकांसाठी अनुज्ञेय क्षेत्रफळ (निवासी वापर) : झोपडपट्टी अथवा पदपथावर निवासी वापर असलेला झोपडीधारक, जर या विनियमांमधील तरतुदीस अधीन राहून पात्र असेल तर त्याला त्याचे झोपडीचे बदल्यात बैठकीची खोली, शयनकक्ष, स्वयंपाकाची जागा / कोनाडा, न्हाणी आणि शौचालय व असल्यास बाल्कनी परंतु समाईक क्षेत्र वगळून २७.८८ चौ.मी. (३०० चौ. फू.) क्षेत्रफळ चटई क्षेत्राची निवासी सदनिका विना मोबदला (संरक्षित भोगवटादारास) / सवलतीच्या दराने (असंरक्षित भोगवटादारास) देण्यात येईल. तथापि, ज्या प्रकल्पांना या पूर्वी बांधकाम प्रारंभ प्रमाणपत्र देण्यात आले आहे अशा प्रकल्पामधील निवासी सदनिका ही बैठकीची खोली, शयनकक्ष, स्वयंपाकाची जागा/ कोनाडा, न्हाणी आणि शौचालय व असल्यास बाल्कनी परंतु समाईक क्षेत्र वगळून २५ चौ.मी. (२६९ चौ.फू.) चटई क्षेत्र या अकारमानाची असेल
१६. पात्र झोपडीधारकासाठी अनुज्ञेय क्षेत्रफळ (बिगर निवासी वापर) : दि. १ जानेवारी २००० पूर्वी किंवा शासनाने वेळोवेळी ठरवून दिलेली आहे अशा तारखेपूर्वी व्यापारी / औद्योगिक / आर्थिक / कार्यालयीन वापरात असलेल्या २७.८८ चौ.मी. (३०० चौ. फू.) इतक्या चटई क्षेत्राचा वापर असलेल्या झोपडीधारकास जर सक्षम प्राधिकाऱ्याकडून पात्र ठरविण्यात आले, तर त्यास झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेमध्ये विना मोबदला (संरक्षित भोगवटादारास) / सवलतीच्या दराने (असंरक्षित भोगवटादारास) प्रत्यक्ष वापराचे चटई क्षेत्र किंवा २७.८८ चौ.मी. (३०० चौ. फू.). यापैकी जे कमी असेल ते देण्यात येईल. तथापि, ज्या प्रकल्पांना यापूर्वी बांधकाम प्रारंभ प्रमाणपत्र देण्यात आले आहे, अशा प्रकल्पामधील बिगर निवासी सदनिका ही २५ चौ.मी. (२६९ चौ.फू.) चटई क्षेत्र या अकारमानाची असेल अशा वापरासाठीचे क्षेत्र भूखंडाच्या कोणत्याही बाजूला किंवा भूखंडाच्या कोणत्याही बाजूला ३ मीटर रुंद पदपाथ किंवा खुली जागा यावरून मार्गिका काढून अनुज्ञेय राहिल. तळमजल्यावर पाठपोठ असलेल्या पुनर्वसन गाळ्यांच्या स्वरूपात ते अनुज्ञेय ठरेल. तथापि, या तरतुदीनुसार वापर पूर्ण झाल्यानंतर आवश्यक मर्यादेपर्यंत पहिल्या मजल्यावरील क्षेत्रसुद्धा अनुज्ञेय असेल. या विनियमातील तरतुदी रस्त्यावरील गाळे धारकांच्या पुनर्वसनासदेखील लागू असतील.
१७. पात्र झोपडीधारकाचे अनुज्ञेय क्षेत्रफळ (मिश्र / संयुक्त वापर) : निवासी व व्यापारी जागेमध्ये सामाईकभित नसलेल्या व झोपुयोजनेच्या क्षेत्रात निवासी व बिगर निवासी वापर करीत असलेल्या झोपडीधारकास योजना क्षेत्रामध्ये २७.८८ चौ.मी. (३०० चौ. फू.) क्षेत्राची निवासी सदनिका विनामूल्य देय असेल व या व्यतिरिक्त अशा व्यक्ती बाजार मूल्य दराने निश्चित होणारी रक्कम अदा करून ६ चौ.मी. क्षेत्राचा बिगर निवासी गाळा विकत घेण्यास पात्र राहिल. बिगर निवासी गाळ्याच्या

खरेदीची किंमत ही विकसकास अदा करण्यात येईल. अशा व्यापारी गाळ्यांचे क्षेत्रफळ हे मुक्त विक्री घटकासाठी देण्यात येणाऱ्या प्रोत्साहनात्मक चटई क्षेत्र निर्देशांकामध्ये गणण्यात येणार नाही. अशा वापरासाठीचे क्षेत्र भूखंडाच्या कोणत्याही बाजूला किंवा भूखंडाच्या कोणत्याही बाजूला ३ मीटर रुंद पदपाथ किंवा खुली जागा यावरून मार्गिका काढून अनुज्ञेय राहिल. तळमजल्यावर पाठपोठ असलेल्या पुनर्वसन गाळ्यांच्या स्वरूपात ते अनुज्ञेय ठरेल. तथापि, या तरतुदीनुसार वापर पूर्ण झाल्यानंतर आवश्यक मर्यादेपर्यंत पहिल्या मजल्यावरील क्षेत्रसुद्धा अनुज्ञेय असेल.

१८. झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र हे, झोपडपट्टी अधिनियमाचे कलम ३ड नुसार निर्मूलन क्षेत्र म्हणून घोषित केल्यानंतर, मुकाअ, झोपुप्रा यांचेकडून सहभागी न होणाऱ्या भोगवटादाराविरुद्ध सर्व आवश्यक कार्यवाही करण्यात येईल. पात्र भोगवटादारांना बलपूर्वक सहभागी करून घेण्यात येईल व अपात्रांना बलपूर्वक निष्कासित करण्यात येईल.
१९. पुनर्वसन घटकांच्या भूखंडाचे अभिहस्तांकन झोपडीधारकांच्या सहकारी संस्थेच्या लाभात करून देण्यात येईल.
२०. राज्य शासन, पुणे मनपा, / पिंपरी-चिंचवड मनपा / पी.एम.आर.डी. / एम.आय.डी.सी. यांचेकडील सारा, भोगवटा शुल्क, अकृषिक आकारणी / थकबाकी इ. या बाबींचा संबंध झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेच्या मान्यतेसाठी अथवा बांधकाम परवानगीशी जोडण्यात येणार नाही.
२१. मोकळ्या करण्यात आलेल्या भूखंडावर मुकाअ, झोपुप्रा यांनी मंजूर केलेल्या नकाशानुसार विकसकाकडून बांधकाम करण्यात येईल.

#### आर. १४.६.१५ निर्मूलन आदेश

कोणतेही झोपडपट्टी क्षेत्र, झोपडपट्टी अधिनियमाचे कलम ३क अन्वये झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र म्हणून घोषित केल्यानंतर आणि उपरोक्त नमूद केलेल्या तरतुदीनुसार झोपुयोजनेस मान्यता दिल्यानंतर, मुकाअ, झोपुप्रा हे खाली नमूद केलेल्या तरतुदीनुसार झोपडपट्टी निर्मूलनाचे आदेश काढतील,

१. झोपडपट्टी अधिनियमाच्या कलम १२ मधील पोट-कलम (१) मध्ये विहित केलेल्या तरतुदीनुसार पुर्ण योजना क्षेत्रासाठी किंवा त्याच्या भागासाठी निर्मूलन आदेश पारित करता येईल.
२. अशा आदेशामध्ये उल्लेखलेल्या क्षेत्रामधील झोपडीधारकांना त्यांची घरे रिकामी करून देण्यासाठी ३० दिवसांचा कालावधी देण्यात येईल. संरक्षित व असंरक्षित भोगवटादारांसाठी संक्रमण शिबिराची व्यवस्था/त्या बदल्यात द्यावयाच्या भाडे रकमेच्या स्वरूपातील मोबदला अदा करण्याची कार्यवाही विकसकाकडून करण्यात येईल. अन्य अपात्र झोपडीधारक, जरी त्यांच्या पात्रतेचे अपील निर्णयासाठी प्रलंबित असले तरीही, त्यांची व्यवस्था स्वतः करतील.
३. महानगरपालिकेकडून पुरविण्यात आलेले सार्वजनिक शौचालय, सामुदायिक सभागृह इ. सार्वजनिक सुविधा असल्यास त्यांचे निष्कासन व निर्मूलन, महानगरपालिकेकडून निर्मूलन आदेशामध्ये विहित केलेल्या कालावधीत करण्यात येईल. संबधित प्राधिकरणाकडून विहित मुदतीत असे निष्कासन न झाल्यास मुकाअ, झोपुप्रा यांचेकडून त्याचे निष्कासन करून ते पाडण्यात येईल.
४. निष्कासित केलेल्या झोपड्या / इमारती या झोपुयोजना राबविणाऱ्या विकासकाकडून निष्कासन आदेश पारित झाल्यापासून ५० दिवसांच्या आत पाडून टाकण्यात येतील. आवश्यकता असल्यास हा कालावधी मुकाअ, झोपुप्रा यांचे आदेशान्वये ६० दिवसांपर्यंत वाढविण्यात येईल.
५. मुकाअ, झोपुप्रा यांच्याकडून अथवा त्यांनी प्राधिकृत केलेल्या सक्षम प्राधिकारी यांच्याकडून ज्या झोपडीधारकांनी त्यांच्या झोपड्या खाली केल्या नाहीत त्यांचे बलपूर्वक निष्कासन करण्यात येईल.
६. परंतु, असे निष्कासन करण्यापूर्वी अशा झोपडीत वास्तव्यास असलेल्या झोपडीधारकास झोपडपट्टी अधिनियमाचे कलम ३३ सह कलम १२ मधील पोट कलम (८) अन्वये त्याचे वाजवी म्हणणे मांडण्याची संधी देणारी नोटिस मुकाअ, झोपुप्रा अथवा त्यांनी प्राधिकृत केलेल्या सक्षम प्राधिकाऱ्याकडून देण्यात येईल.
७. मुकाअ, झोपुप्रा अथवा त्यांनी प्राधिकृत केलेले सक्षम प्राधिकारी अशा नोटिसीवर सादर करण्यात आलेले म्हणणे विचारात घेऊन आदेश पारित करेल आणि त्यानंतर निर्मूलन आदेशात नमुद केल्याप्रमाणे अशा झोपडीचे बलपूर्वक निष्कासन करून ती पाडून टाकेल.

२० महाराष्ट्र शासन राजपत्र, भाग एक-असाधारण -- पुणे विभागीय पुरवणी, २९ सप्टेंबर २०२१ / अश्विन ७, शके १९४३

८. मुकाअ, झोपुप्रा यांनी पारित केलेला निष्कासन आदेश अथवा कलम ३३ सह कलम १२ मधील पोट-कलम (८) अन्वये पारित आदेश हा शिखर तक्रार निवारण समितीकडे दाखल अपिलामधील निर्णयाच्या अधीन राहून अंतिम असेल.
९. यामध्ये असलेल्या कोणत्याही तरतुदीनुसार मुकाअ, झोपुप्रा अथवा त्यांनी प्राधिकृत केलेल्या सक्षम प्राधिकाऱ्यास अशा पात्र संरक्षित अथवा असंरक्षित भोगवटादाराचे विरुद्ध अधिनियमाचे कलम ३३० मधील तरतुदीन्वये कार्यवाही करून त्याचे स्थलांतरण अथवा पुनर्वसन न करता निष्कासनास पात्र ठरविण्याच्या प्रक्रियेमध्ये बाधा येणार नाही.
१०. जे पात्र झोपडीधारक स्वेच्छेने झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेत सहभागी होणार नाहीत, त्यांचेबाबतीत पुढीलप्रमाणे कार्यवाही करण्यात येईल.

क) अशा सर्व पात्र झोपडीधारकांसाठी झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेच्या पुनर्वसन घटकामध्ये तरतूद करण्यात येईल.

ख) अन्यथा योजनेत समाविष्ट झालेल्या अन्य झोपडीधारकांना वाटप करण्यात येईल त्याप्रमाणेच, त्यांना प्रत्यक्ष सोडतीने सदनिकेचे वाटप करण्यात येईल, असे विकसकाकडून त्यांना लेखी स्वरूपात कळविण्यात येईल आणि त्यामध्ये कोणताही वाद निर्माण झाल्यास त्यासंबंधी मुकाअ, झोपुप्रा यांनी दिलेला निर्णय अंतिम व सर्व पक्षकारांवर बंधनकारक असेल.

ग) योजनेमध्ये सहभागी पात्र व्यक्तींना ज्याप्रमाणे संक्रमण सदनिका देण्यात आलेल्या आहेत त्यामध्ये स्वेच्छेने सहभागी न होणाऱ्या झोपडीधारकांसाठी देण्यात येणाऱ्या संक्रमण सदनिकांचा तपशील नमूद करून माहिती देण्यात येईल.

घ) त्या क्षेत्रावरील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेस मान्यता देण्यात आल्यापासून १५ दिवसांचे आत, अशा स्वेच्छेने सहभागी न होणाऱ्या झोपडीधारकांचे विरुद्ध कलम ३३, ३३अ व ३८ मधील तरतुदीसह झोपडपट्टी अधिनियमामध्ये वेळोवेळी विहित केलेल्या तरतुदीनुसार, त्यांच्या झोपडीचे निष्कासन करण्यात येईल आणि स्वेच्छेने सहभागी झालेल्या बहुसंख्य झोपडीधारकांच्या योजनेस कोणताही अडथळा निर्माण होणार नाही याची खबरदारी घेण्यात येईल.

(च) उपरोक्त विहित केल्याप्रमाणे सहभागी होण्यास नकार देणाऱ्या झोपडीधारकाविरुद्ध कार्यवाही सुरू केल्यानंतर, ते संक्रमण सदनिका व सोडतीद्वारे पुनर्वसन सदनिका मिळण्यास अपात्र राहतील. मात्र, असे वाटप झाल्यानंतर, शिल्लक असलेल्या त्याच भूखंडावरील अथवा अन्य ठिकाणच्या अन्य सदनिका मिळण्यास ते पात्र असतील.

(छ) असे स्वेच्छेने सहभागी न होणारे झोपडीधारक, झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेमध्ये बांधकाम परवानगी मिळण्याच्या कालावधीपर्यंत सहभागी न झाल्यास त्यांचा बांधीव पुनर्वसन सदनिका मिळण्याचा हक्क संपुष्टात येईल व मुकाअ, झोपुप्रा हे अशा सदनिका ताब्यात घेऊन तिचा वापर पदपथावरील झोपडीधारक व इतर भूखंडावर ज्यांचा समावेश करणे शक्य नाही अशा अन्य झोपडीधारकांना समावून घेण्यासाठी करतील. या टप्प्यावर अशा प्रकारे सहभागी होण्यास नकार देणारे झोपडीधारक त्यांचा पुनर्वसनाचा हक्क कायमस्वरूपी गमावून बसतील.

(ज) जर पुनर्वसनात देण्यात आलेल्या सदनिकेच्या वाटपापासून, ती ३० दिवसांच्या आत ताब्यात घेण्यात आली नाही आणि देण्यात आलेली संक्रमण सदनिका रिकामी करून दिली नाही, तर पात्र झोपडीधारक त्याचा पुनर्वसनाचा हक्क कायमस्वरूपी गमावून बसेल. पात्र झोपडीधारकाने सदनिकेचा ताबा घेतल्यानंतर पुढे बांधकाम केले किंवा नवीन झोपडी किंवा ढाच्याचे बांधकाम केले तर असे अनधिकृत बांधकाम सत्वर विना नोटिस निष्कासित करून पाडण्यात येईल.

#### आर. १४.६.१६ संक्रमण शिबिराची व्यवस्था

१. तात्पुरत्या संक्रमण सदनिका म्हणजे झोपुयोजनेमधील पात्र झोपडीधारकांसाठी निवासी व बिगर निवासी वापरा योग्य राहण्याची जागा, जी वेगळे करता येईल अशा साधनांनी जसे नळ्या / पूर्व बांधीव हलकी साधने यांचा वापर करून रहिवास करणाऱ्यांसाठी सुरक्षित अशा पद्धतीने तयार करण्यात आली आहे. संक्रमण शिबिराच्या बांधणीचा आराखडा हा पुनर्वसन सदनिके प्रमाणेच असेल, ज्यामध्ये प्रत्येक सदनिकेसाठी / गाळ्यासाठी निवासी वापराचे कमाल १६.७२ चौ.मी. (१८० स्के.फू.) व बिगर निवासी वापराचे ९.२९ चौ.मी. (१०० स्के.फू.) इतके चटई क्षेत्र असेल.
२. झोपडीधारकाच्या पुनर्वसनासाठी बांधावयाच्या तात्पुरत्या संक्रमण सदनिकेचे बांधकाम, प्रकरणपरत्वे योजना क्षेत्रावर अथवा पुणे / पिंपरी-चिंचवड महानगरपालिका क्षेत्रामध्ये उपलब्ध असलेल्या कोणत्याही जमिनीवर करण्यात येईल.
३. झोपडीधारकांच्या पुनर्वसनासाठी तात्पुरती संक्रमण व्यवस्था मुकाअ, झोपुप्रा यांचेकडून पुरविण्यात आलेल्या संक्रमण सदनिकांमध्ये किंवा अन्यत्र करण्यात येईल.

४. विकसकाकडून बांधकाम करावयाच्या जागेतून स्थलांतरित करण्यात आलेल्या झोपडीधारकांना कायमस्वरूपी सदनिकाचे वाटप होईपर्यंत मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांनी विहित केलेले मासिक भाडे अदाकरण्यात येईल.
५. मुख्य कार्यकारी अधिकारी असे भाड्याचे दर निश्चित करताना खालील बाबी विचारात घेतील.
  - क) जमिनीचा अपेक्षित परतावा ६ टक्के आणि बांधकामाचा अपेक्षित परतावा ८ टक्के या दराने विचारात घेण्यात येईल
  - ख) निवासी वापरासाठी किमान क्षेत्र १६.७२ चौ.मी. व बिगर निवासी वापरासाठी किमान २.२९ चौ. मी. असे क्षेत्रफळ विचारात घेण्यात येईल.
  - ग) जमिनीच्या मूल्यांकनाच्या ६ टक्के दराने परतावा निश्चित करताना जमिनीचे मूल्य त्या वर्षाच्या बाजार मूल्य तक्त्यामधील योजना क्षेत्राच्या जमिनीसाठी विहित केलेला दर विचारात घेऊन निश्चित करण्यात येईल.
  - घ) त्या वर्षासाठी अस्तित्वात असलेल्या बाजारमूल्य दर तक्त्यामधील बांधकामाचे दर आणि इमारतीचे वय गृहित धरून येणारा घसारा विचारात घेण्यात येईल.

उदाहरणार्थ

- (i) बाजारमूल्य तक्त्याप्रमाणे जमिनीचा दर रु.२८००० असेल
- (ii) बांधकामाचा दर (अर्धपक्के बांधकामासाठी) घसारा गृहित धरून ८० टक्के रु.१४५२०X८० टक्के=रु.११६१६ असेल, तर
- (iii) जमिनीपासून ६ टक्के दराने अपेक्षित परतावा रु.१६८०/- इतका असेल
- (iv) बांधकामापासून ८ टक्के दराने अपेक्षित परतावा रु.१२१७/- इतका असेल.
- (v) म्हणजेच प्रती चौ.मी.साठी वार्षिक भाडे रु.१६८० + १२१७ =रु. २८९७
- (vi) म्हणजेच १६.७२ स्के.मी. निवासी क्षेत्रफळासाठीचे वार्षिक भाडे रु.४०३६/- प्रति महिना म्हणजे रु.४०००/- प्रति महिना असे निश्चित होईल.
- च) मुख्यकार्यकारी अधिकारी हे अशा रितीने निश्चित होणारे दर आणि नजिकच्या क्षेत्रातील झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे महानगरपालिका, पिंपरी-चिंचवड महानगरपालिका यांच्या संक्रमणासाठी उपलब्ध असलेल्या सदनिकांचे भाडे विचारात घेऊन अंतिम भाडे निश्चित करतील.
- छ) झोपडपट्टी अधिनियमाच्या कलम ३ड खालील झोपडपट्टी निर्मूलन आदेश पारित करण्याबरोबरच, भाडे निश्चिती बाबतचे स्वतंत्र आदेश काढण्यात येतील.

#### आर. १४.६.१७ विकास नियंत्रण विनियम

१. झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेच्या भूखंडावर बांधकामासाठी अनुज्ञेय असलेले कमाल चटईक्षेत्र: दाटीवाटीच्या आणि दाटीवाटी नसलेल्या क्षेत्रामधील झोपु योजनेसाठी अनुज्ञेय चटई क्षेत्रामध्ये पुनर्वसन घटका सहमुक्त विक्री घटकाच्या क्षेत्रासाठी अनुज्ञेय असलेल्या चटईक्षेत्राचा समावेश असेल. दोनही घटकांमधील गुणोत्तराचे प्रमाण या विनियमामध्ये तरतूद केल्याप्रमाणे असेल. अशा चटई क्षेत्र निर्देशांकाचा वापर प्रामुख्याने त्याच ठिकाणी करावयाच्या झोपडीधारकांच्या पुनर्वसनासाठी, सुविधागाळे, झोपडीधारकांच्या ज्वलनरहित / प्रदुषणविरहित वाणिज्यिक गाळ्यांसाठी करण्यात येईल. असा व्यापारी वापर जरी योजना क्षेत्र आर १ किंवा आर २ विभागामध्ये असले तरीही खालच्या आणि वरच्या तळमजल्यावरच (अपर आणि लोअर ग्राउंड फ्लोअर) अनुज्ञेय असेल. योजनेच्या भूखंडावर करावयाचा मुक्तविक्री घटका संबंधीचा वापर निवासी अथवा वाणिज्यिक अथवा संबंधित महानगरपालिकेच्या विकास नियंत्रण नियमावलीमध्ये त्यावेळी त्याजागेवर अनुज्ञेय असलेल्या वापरानुसार अनुज्ञेय असेल.
- या प्रमाणे योजनाक्षेत्रावर अनुज्ञेय असलेल्या चटईक्षेत्र निर्देशांकाचा अंशतः अथवा पूर्णतः वापर, पुनर्वसन, निवासी / बिगरनिवासी / वाणिज्यिक किंवा मिश्र वापर जसा संबंधित महानगरपालिकेच्या विकास नियंत्रण नियमावलीमध्ये त्यावेळी त्या जागेवर अनुज्ञेय असेल असा असेल.

२२ महाराष्ट्र शासन राजपत्र, भाग एक-असाधारण -- पुणे विभागीय पुरवणी, २९ सप्टेंबर २०२१ / अश्विन ७, शके १९४३

२. भूखंडावर वापरासाठी अनुज्ञेय कमाल चटईक्षेत्र निर्देशांक : ज्या झोपडपट्टी क्षेत्रामध्ये झोपड्यांची घनता कमीतकमी ५०० प्रती हेक्टर आहे अशा क्षेत्राच्या भूखंडावर ४.०० चटईक्षेत्र निर्देशांक अथवा पुनर्वसन घटक अधिक मुक्त विक्री घटक यांची एकूण बेरीज इतक्या चटईक्षेत्र निर्देशांकाप्रमाणे एकूण बांधकाम अनुज्ञेय असेल. नियोजनामधील स्थानिक कठिणता आणि झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेची व्यवहार्यता यामुळे मुकाअ, झोपुप्रा झोपड्यांची कमीतकमी ५०० प्रती हेक्टर या घनतेमध्ये २० टक्क्यापर्यंत (तथापि कमीतकमी ३६० प्रती हेक्टरपर्यंत) सवलत देण्यास सक्षम असतील.
३. एखाद्या झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेचा एकूण मंजूर चटईक्षेत्र निर्देशांक (पुनर्वसन घटक अधिक मुक्त विक्री घटक) जो कोणत्याही झोपडपट्टी जागेवर पुनर्वसन अधिक मुक्त विक्री घटकाच्या बांधकामासाठी वापरला जाईल आणि भूखंडावर कमाल अनुज्ञेय चटईक्षेत्र किंवा वापरण्यात आलेले प्रत्यक्ष चटईक्षेत्र आणि एकूण मंजूर चटईक्षेत्र यामधील फरक हा या विनियमनामधील तरतुदीनुसार हस्तांतरणीय विकसन हक्काच्या (टी. डी. आर) च्या स्वरूपात देय राहील.  
परंतु, असे की चटईक्षेत्र निर्देशांकाची गणना करताना वगळण्यासाठी पात्र पुनर्वसन घटकाच्या बांधीव क्षेत्रामधील (पुनर्वसन घटकामधील बाल्कनी व भिंती खालील क्षेत्रासह चटईक्षेत्र) ३५ टक्के मर्यादेत क्षेत्राची वजावट देण्यात येईल आणि या मर्यादेपेक्षा मागणी केलेले क्षेत्र अनुदानित करावयाच्या प्रोत्साहनात्मक मुक्त विक्री घटकाच्या क्षेत्राच्या परीगणनेत विचारात घेण्यात येणार नाही.
४. या विनियमामध्ये विहित करण्यात आलेली कोणतीही तरतुद खेरीज करून, जर विकसक त्यास त्या भूखंडावर अनुज्ञेय असलेले पूर्ण चटईक्षेत्र निर्देशांक वापरण्यास इच्छुक नसेल तर,  
क) मुकाअ, झोपुप्रा यांचे मान्यतेने पूर्ण अथवा अंशतः अनुज्ञेय मुक्त विक्री घटक (झोपु योजनेचे एकूण मंजूर चटईक्षेत्र - भूखंडाचे ठिकाणी वापरण्यात आलेले चटईक्षेत्र) क्षेत्र झोपडपट्टी हस्तांतरणीय विकसन हक्कामध्ये (टीडीआर) परावर्तित करण्यात येईल.  
ख) योजनेच्या भूखंडावर बांधकामासाठी अनुज्ञेय असेल अशा चटईक्षेत्राच्या मर्यादेत पुनर्वसन घटकामध्ये वाढ करण्यात येईल जेणेकरून जास्त पुनर्वसन सदनिकांचे बांधकाम त्या भूखंडावर करण्यात येईल. अशाप्रकारे बांधण्यात आलेल्या अतिरिक्त सदनिका झोपुप्राच्या ताब्यात विनामोबदला देण्यात येतील. या अतिरिक्त सदनिकांचा वापर अन्य योजनांमधील २०११ चे असंरक्षित झोपडीधारकांसाठी, झोपडपट्ट्यांमधील प्रकल्पग्रस्तांचे पुनर्वसन करण्यासाठी किंवा शासन यासंदर्भात विहित करेल त्या पद्धतीने बेघरांना उपलब्ध करावयाच्या घरांचा संग्रह करण्यासाठी करण्यात येईल. असा विकासकाकडून बांधण्यात आलेला अतिरिक्त पुनर्वसन घटक हा योजनेच्या मूळ पुनर्वसन घटकांमध्ये समाविष्ट करण्यात येईल आणि या अतिरिक्त बांधकामाचे मोबदल्यात या विनियमांखाली अनुज्ञेय असणारा स्लम टीडीआर विकसकास अदा करण्यात येईल.
५. झोपु योजनेसाठीचे एकूण मंजूर चटईक्षेत्र (म्हणजे पुनर्वसन अधिक मुक्त विक्री घटक) कोणत्याही झोपडपट्टीचे भूखंडावर यथास्थिती उपयोगात आणता येईल आणि एकूण मंजूर चटईक्षेत्र (म्हणजे पुनर्वसन अधिक मुक्त विक्री घटक) आणि भूखंडावर प्रत्यक्ष बांधकाम करण्यात आलेले अथवा वापरण्यात आलेले चटईक्षेत्र यांमधील फरक जर कोणताही असल्यास तो या विनियमांमधील तरतुदीन्वये हस्तांतरणीय विकसन हक्काच्या स्वरूपात (यात यास यापुढे स्लम टीडीआर असे संबोधण्यात आले आहे) अनुज्ञेय असेल.
६. या विनियमांमधील तरतुदीनुसार मंजूर करण्यात यावयाचा आणि झोपु योजनेमधून उत्पन्न होणारा स्लम टीडीआर यथास्थिती पुणे व पिंपरी-चिंचवड महानगरपालिकेच्या (मुळ व वाढीव हद्दींमध्ये), हेरिटेज इमारती आणि एसआरडी किंवा झोपुयोजनांचे क्षेत्र वगळून वापरासाठी अनुज्ञेय असेल. हि तरतुद पिसीएनटीडीए आणि मऔविमंच्या क्षेत्रामधील योजनांना देखील लागू असेल. अशा प्रकरणी स्लम टीडीआरचा वापर त्या विनियोजन प्राधिकरणाच्या नियमांत तरतुद केल्याप्रमाणे अनुज्ञेय असेल.

७. पुणे व पिंपरी-चिंचवड महानगरपालिका (मूळ व वाढीव हद्द), पीसीएनटीडीए आणि मऔविम क्षेत्र, या क्षेत्रातील टीडीआर वापर करावयाच्या भूखंडावरील झोपडपट्टी टीडीआर चा वापर खाली नमूद केल्याप्रमाणे असेल (यथास्थिती खालीलपैकी कोणत्याही एका संयोजनाप्रमाणे):-

भूखंड ज्या रस्त्यावर आहे	वापरास अनुज्ञेय कमाल टीडीआर
किमान ९ मी. व कमाल १२ मी. रस्त्यावरील भूखंड	०.४०
१२ मी. पेक्षा जास्त परंतु १८ मी. पेक्षा कमी रुंदीच्या रस्त्यावरील भूखंड	०.६५
१८ मी. पेक्षा जास्त परंतु २४ मी. पेक्षा कमी रुंदीच्या रस्त्यावरील भूखंड	०.९०
३० मी. पेक्षा जास्त रुंद रस्त्यावरील भूखंड	१.४०

उपरोक्त नमूद हस्तांतरणीय विकास हक्कापैकी झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेतील हस्तांतरणीय विकास हक्क / नागरी नूतनीकरण हस्तांतरणीय विकास हक्क / सुविधांचे बांधकाम हस्तांतरणीय विकास हक्क (नागरी नूतनीकरण हस्तांतरणीय विकास हक्क उत्पन्न होईल तोपर्यंत) यामधुन निर्माण होणाऱ्या हस्तांतरणीय विकास हक्क (टीडीआर) मधील कमीत कमी ३०% ते जास्तीत जास्त ५०% हस्तांतरणीय विकास हक्काचा (टीडीआर) वापर करणे बंधनकारक राहील. जर सदरचा हस्तांतरणीय विकास हक्क (टीडीआर) उपलब्ध नसल्यास इतर टीडीआरचा वापर करणे अनुज्ञेय राहील. तथापि नियम ६.१.१ अंतर्गत तक्ता ६अ यामध्ये नमूद हस्तांतरणीय विकास हक्क वापरास सदर तरतूद लागू होणार नाही.

आरक्षणाखालील किंवा आरक्षण असल्याचे मानले जाईल असे प्रभावित क्षेत्र वगळता, अशा एकूण भूखंड (Gross Plot) क्षेत्रावर हस्तांतरणीय विकास हक्क वापर अनुज्ञेय असेल.

८. झोपडपट्टी टीडीआर खाली देण्यात आलेल्या टप्प्याने अनुज्ञेय असेल :-

- पुनर्वसन इमारतीच्या एक/ अनेक, जोत्याच्या पूर्णत्वाचे प्रमाणपत्र जारी केल्यानंतर, एकूण अनुज्ञेय झोपडपट्टी टीडीआरच्या २५ % टीडीआर अनुज्ञेय असेल.
- पुनर्वसन इमारतीच्या एक/ अनेक, आरसीसी आणि विट बांधकाम पूर्ण झाल्यानंतर, एकूण अनुज्ञेय झोपडपट्टी टीडीआरच्या २५ % टीडीआर अनुज्ञेय असेल.
- पुनर्वसन इमारतीचे एक/ अनेक, भोगवटा प्रमाणपत्र जारी केल्यानंतर, एकूण अनुज्ञेय झोपडपट्टी टीडीआरच्या २५ % टीडीआर अनुज्ञेय असेल.
- सर्व पात्र झोपडीवासीयांच्या पुनर्वसनाची सर्व प्रक्रिया पूर्ण झाल्यानंतर, सहकारी गृहनिर्माण संस्थेचे गठण आणि नोंदणी आणि झोपडीवासीयांच्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या पुनर्वसन क्षेत्राचे खरेदीखत केल्यानंतर, उरलेला एकूण अनुज्ञेय झोपडपट्टी टीडीआरच्या २५ % टीडीआर अनुज्ञेय असेल.

९. **झोपडपट्टी टीडीआरचा वापर :** झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेमध्ये या विनियमान्वये देण्यात आलेला एकूण अनुज्ञेय चटई क्षेत्र निर्देशांक आणि विकास नियंत्रण विनियम यामधील वेगवेगळ्या तरतुदींच्या अडथळ्यांमुळे किंवा अन्यथा योजनाक्षेत्रात प्रत्यक्ष वापरण्यात आलेला चटई क्षेत्र निर्देशांक यामधील फरकाचे चटई क्षेत्र झोपडपट्टी टीडीआर मध्ये परावर्तीत करण्यात येईल आणि तो संबंधित महानगरपालिकेच्या विकास नियंत्रण विनियमांमधील तरतुदीन्वये खाली विहित केलेल्या पद्धती आणि मर्यादांच्या अधीन राहून कोणत्याही जमीन वापराच्या झोनमध्ये वापरण्यायोग्य होईल,

- मु.का.अ. (झोपुप्रा) विकास हक्क प्रमाणपत्र (डीआरसी) जारी करणेचा प्रस्ताव महानगरपालिका आयुक्त यांचेकडे सादर करतील आणि महानगरपालिका आयुक्त संबंधित विकास हक्क प्रमाणपत्र प्रस्ताव प्राप्त झाल्याच्या दिनांकापासून एक महिन्याच्या आत विकसकास वितरित करतील. डीआरसी मध्ये चटई क्षेत्र निर्देशांकानुसार जमा बांधीव क्षेत्र अंकी आणि अक्षरी चौरस मीटर मध्ये, ज्या ठिकाणी टीडीआर निर्माण झाला त्या ठिकाणाच्या आणि तो कोठे वापरला जाऊ शकेल या तपशीलासह दर्शविण्यात येईल.

२४ महाराष्ट्र शासन राजपत्र, भाग एक-असाधारण -- पुणे विभागीय पुरवणी, २९ सप्टेंबर २०२१ / अश्विन ७, शके १९४३

- ii. विकास हक्क प्रमाणपत्राच्या (डीआरसीच्या) मंजुरीसाठीचे बांधीव क्षेत्र हे मंजूर केलेल्या झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेतील झोपडपट्टी टीडीआरच्या बांधीव क्षेत्राच्या मर्यादेत असेल.
- iii. जेथे आरक्षित भूखंडावरील बांधकाम करण्यायोग्य सुविधा; ज्यासाठी झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना मंजूर करण्यात आलेली आहे, ती महानगरपालिकेला विनामूल्य हस्तांतरित केली असेल, याबाबतीत संबंधित महानगरपालिकेच्या विकास नियंत्रण विनियमाचे तरतुदीन्वये आयुक्त उपरोक्त सुविधेच्या बांधकामाच्या प्रित्यर्थ पुढील अतिरिक्त टीडीआर मंजूर करू शकतील.
- iv. झोपडपट्टी टीडीआर खाली दिल्याप्रमाणे कोणत्याही झोनमध्ये वापरणे हे उपरोक्त खंड 6 मध्ये विहित मर्यादांच्या अधीन राहून पुढे दिलेल्या सूत्राप्रमाणे अनुज्ञेय असेल:

सुत्र, एक्स = (आर जी / आर आर) x वाय

ज्यामध्ये एक्स म्हणजे टीडीआर चा प्राप्त / स्वीकृत करणाऱ्या भूखंडावरील चौ.मी. मधील अनुज्ञेय वापर,

आर जी म्हणजे टीडीआर उत्पन्न झालेल्या भूखंडाचा उत्पन्न होणाऱ्या वर्षाच्या बाजारमूल्य दर तक्त्यामधील प्रती चौ. मी. जमीनीचा दर

आर आर म्हणजे प्राप्त / स्वीकृत करणाऱ्या भूखंडाचा उत्पन्न होणाऱ्या वर्षाच्या बाजारमूल्य दर तक्त्यामधील प्रती चौ मी जमीनीचा दर

वाय म्हणजे विकास हक्क प्रमाणपत्रामध्ये खर्ची घालण्यात येईल असा चौ. मी. मधील टीडीआर.

- v. जमिनीच्या एक किंवा अधिक भूखंडावर, तो रिकामा किंवा आधीच विकसित केलेला असेल, अतिरिक्त मजले उभे करून किंवा या विनियमांशी जुळणाऱ्या इतर कोणत्याही पद्धतीने, परंतु यांमध्ये विहित करण्यात आलेल्या चटई क्षेत्राच्या मर्यादेमध्ये डीआरसीचा वापर अनुज्ञेय असेल. तथापि ज्या प्रकरणी अतिरिक्त मजल्यांचे बांधकाम करून टीडीआर वापरावयाचा आहे, तो विद्यमान रचनेची धारण क्षमता विचारात घेऊन मंजूर करण्यात येईल.
- vi. ज्या भूखंडावर झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेतून निर्माण होत असलेला झोपडपट्टी टीडीआर स्वीकृत आहे, अशा प्रकरणी झोपडपट्टी टीडीआरला आवश्यकता असलेली शिथिलता ही झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेतील मुक्त विक्री घटकास देण्यात येते त्याचप्रमाणे अनुज्ञेय असेल.

१०. झोपडपुणेच्या बांधकामाची जागा इमारतींच्या आराखड्याने विकसित करता येऊ शकेल. चटई क्षेत्र निर्देशांक आणि सदनिकांच्या घनतेची गणना करण्यासाठी भूखंडाच्या ढोबळ क्षेत्रफळामधून सुविधा क्षेत्र आणि लागू असल्यास विकास योजनेमधील आरक्षण / रस्ते याखालील क्षेत्र वजा केल्यानंतर राहणारे निव्वळ भूखंड क्षेत्रफळ इतके ग्राह्य धरण्यात येईल.

११. स्थलांतरणाने झोपडीधारकांचे पुनर्वसन अभिप्रेत आहे अशा झोपडपुणेमध्ये समाविष्ट असलेले भूखंड चटईक्षेत्राच्या गणनेसाठी प्रतिकात्मक दृष्ट्या एक भूखंड असल्याचे मानण्यात येईल.

१२. प्रत्यक्ष जागेवर करण्यात आलेल्या भूखंडाच्या मोजणी अंती, भूखंडाचे हद्दी व क्षेत्रफळाचे प्रमाणपत्र सक्षम प्राधिकारी यांचेकडून देण्यात येईल. या प्रमाणित हद्दी व क्षेत्रफळ याचा वापर सदनिकांची घनता, चटई क्षेत्र निर्देशांक व नियोजनाच्या अन्य बाबींची निश्चिती करण्यासाठी करण्यात येईल.

१३. **आराखड्यांमधील खुले व सुविधाक्षेत्र :**

(क) विकास नियंत्रण विनियमांमधील तरतुदींस अनुसरून ४००० चौ.मी. आणि अधिक क्षेत्रफळाचे भूखंडासाठी १०% इतके खुले क्षेत्र ठेवण्यात व जतन करण्यात येईल आणि संबंधित महानगरपालिकेच्या विकास नियंत्रण विनियमांत अनुज्ञेय असलेले खुल्या क्षेत्रामधील बांधकाम अशा झोपडपुणेच्या खुल्या क्षेत्रावर अनुज्ञेय असेल.

(ख) ज्या भूखंडाचे क्षेत्र २ हेक्टर अथवा अधिक आहे अशा प्रकरणी ५% सुविधा क्षेत्रसुद्धा पुरविण्यात येईल. अशा सुविधा क्षेत्राच्या विकसनास या विनियमांमधील आर २३ मध्ये विहित केलेल्या तरतुदी लागू असतील.



१४. झोपुयोजनेच्या भूखंडावरील रेखांकनामधील रस्ते विकास नियंत्रण विनियमांमध्ये त्या लांबीसाठी अनुज्ञेय असलेल्या रुंदीचे असतील. अशा रेखांकना मधील अंतर्गत रस्त्यांखालील क्षेत्राची अनुज्ञेय चटई निर्देशांक आणि सदनिकांची घनता निर्धारित करण्यासाठी निव्वळ भूखंड क्षेत्रामधून वजावट करण्यात येणार नाही.

१५. झोपुयोजनांमध्ये सदनिकांची किमान घनता प्राप्त करणे :

(क) झोपडपट्टीधारकांच्या (निवासी आणि बिगर निवासी सदनिकांसह) पुनर्वसनासाठीच्या सदनिका यासाठी निश्चित करण्यात आलेल्या नक्त भूखंडावर किमान ५०० सदनिका प्रती हेक्टर या घनतेने पुरविणे आवश्यक राहिल. जर कोणत्याही झोपुयोजनेमध्ये पुरविण्यात यावयाच्या सदनिकांची संख्या ही या किमान घनतेपेक्षा कमी असेल, तरी आवश्यक अतिरिक्त सदनिकांचे बांधकाम करण्यात येईल जेणेकरून आवश्यक सदनिकांची घनता प्राप्त होऊ शकेल आणि त्या झोपुप्राकडे विनामोबदला हस्तांतरीत करण्यात येऊ शकतील. अशा सदनिकांचा वापर मुकाअ, झोपुप्रा यांचेकडून संक्रमण सदनिका म्हणून किंवा प्रकल्पबाधित व्यक्तींना सामावून घेण्यासाठी अथवा पदपथावरील झोपडीधारकांसाठी किंवा त्यांस योग्य वाटेल अशा प्रयोजनासाठी करण्यात येईल.

(ख) पुनर्वसनासाठी आवश्यक असलेली किमान सदनिकांची घनता ही ५०० प्रती हेक्टर असेल आणि पुनर्वसन आणि मुक्त विक्री घटक यांसह असणारी कमाल घनता ही १४४० इतकी असेल. तथापि स्थानिक परिस्थितीमध्ये मर्यादा येत असेल आणि प्रकल्प किफायतशीर होण्यासाठी तशी आवश्यकता असल्यास ही घनता शिथिल करण्याचे परंतु कमीत कमी ३६० प्रती हेक्टर इतकी मान्य करण्याचे अधिकार मुकाअ, झोपुप्रा यांस असतील.

१६. प्रती सदनिका २७.८८ चौ.मी. (किंवा शासन अधिसूचनेद्वारे वेळोवेळी निर्धारित करेल असे क्षेत्र) विचारात घेऊन सर्व बांधीव बिगरनिवासी क्षेत्राचा समावेश करून सदनिकांची घनता निर्धारित करण्यात येईल.

१७. विकास आराखड्यामधील आरक्षण आणि मनोरंजन / सुविधा क्षेत्र याची वजावट करून निश्चित होणारे निव्वळ भूखंडाचे क्षेत्र सदनिकांची घनता निर्धारित करण्याकामी विचारात घेण्यात येईल.

१८. अनुज्ञेय व्याप्त भूभाग म्हणजे एकूण भूखंड क्षेत्रातून आवश्यक भूखंडाच्या हद्दीपासूनच्या सामासिक मोकळ्या जागा/ सामासिक अंतर वजा केल्यानंतर येणारे क्षेत्र असेल.

१९. पुनर्वसन / संयुक्त / मुक्त विक्री घटक इमारतीची उंची सर्वसाधारणपणे ४० मीटर (पार्किंग / वाहनतळाची ६ मी. उंची खेरीज करून) पेक्षा जास्त असणार नाही. उच्च घनतेने सदनिका प्राप्त करणे आणि पूर्ण क्षमतेमध्ये चटई क्षेत्र निर्देशांकाचा वापर करणे आणि ठिकाण परतवे भूखंडाचे विचित्र आकारमान इत्यादी कारणास्तव संबंधित महानगरपालिकेच्या विकास नियंत्रण विनियमामधील अनुज्ञेयता विचारात घेऊन तसेच संबंधित प्राधिकरणांची अग्नीशमन ना-हरकत प्राप्त करून मुकाअ, झोपुप्रा हे ४० मी पेक्षा जास्त उंच इमारतींना परवानगी देऊ शकतील.

भूखंडाच्या दर्शनी, बाजूची आणि मागील सामासिक अंतरे खालीलप्रमाणे राखण्यात येतील:

(क) जर झोपुयोजनेच्या बांधकामाच्या जागेचा दर्शनी भाग एक किंवा अधिक रस्त्यांवर असेल, तर रस्त्याला अशी भिडणारी प्रत्येक बाजू ही दर्शनी बाजू म्हणून समजण्यात येईल, आणि अशा दर्शनी रस्त्याच्या बाजूसाठीची पुढे विहित केलेली सामासिक अंतरे लागू होतील. दर्शनी रस्त्याच्या बाजूची सामासिक अंतरे भूखंडामधील ज्या असेल त्या नियोजित रस्तारुंदी रेषेपासून मोजण्यात येतील.

(ख) (i) दाटवस्ती क्षेत्रात, दर्शनी रस्त्याच्या बाजूचे सामासिक अंतर पूर्णतः निवासी वापराच्या इमारतीसाठी किमान १.५० मी. इतके तर संमिश्र वापराच्या इमारतीसाठी २.२५ मी. इतके असेल

(ii) दाटवस्ती क्षेत्रात, मागील आणि बाजूचे सामासिक अंतर पूर्णतः निवासी वापराच्या इमारतीसाठी किमान १.०० मी. इतके तर संमिश्र वापराच्या इमारतीसाठी १.५ मी. इतके असेल

(ग) दाटवस्ती क्षेत्र नसलेल्या क्षेत्रात, दर्शनी रस्त्याच्या बाजूचे सामासिक अंतर पूर्णतः निवासी इमारतीसाठी किमान ४.५० मी. आणि संमिश्र वापर इमारतींच्यासाठी ६.०० मी. असेल.

२६ महाराष्ट्र शासन राजपत्र, भाग एक-असाधारण -- पुणे विभागीय पुरवणी, २९ सप्टेंबर २०२१ / अश्विन ७, शके १९४३  
(घ) २४ मी. पर्यंत उंची असलेल्या इमारतींसाठी बाजूची आणि मागची सामासिक अंतरे किमान ४.५० मी. असतील. २४ मी. पुढील इमारतींच्या उंची मध्ये जसजशी वाढ होत जाईल, त्याप्रमाणात अशी सामासिक अंतरे प्रमाणबद्ध पद्धतीने वाढविण्यात येतील.

मागच्या आणि बाजूच्या सामासिक अंतरांमध्ये प्रत्येक प्रकरणाच्या गुणवत्तेनुसार संबंधित प्राधिकरणाकडून अग्निशमन ना-हरकत प्राप्त करून मुकाअ, झोपुप्रा यांच्याकडून सामासिक अंतरे शिथिल करण्यात येऊ शकतील.

च) जेथे भूखंड एखादा नाला / बांधकाम अयोग्य आरक्षण किंवा झोन / मोकळी जागा यांना भिडत असेल; त्या प्रकरणात नाला / बांधकाम करण्यास अयोग्य आरक्षण किंवा झोन / मोकळी जागा यांच्या कडेपासूनची लगेचची बांधीव सामासिक मोकळी जागा ३.०० मी. असेल.

छ) दोन पुनर्वसन इमारतींमधील किमान अंतर खालीलप्रमाणे असेल :

- i. ४० मी.पर्यंत उंची असलेल्या इमारतींसाठी - किमान ६.०० मी.
- ii. ४० मी. ते ५० मी. पर्यंत उंची असलेल्या इमारतींसाठी - किमान ७.५० मी.
- iii. ५० मी. आणि त्यापुढील उंची असलेल्या इमारतींसाठी - किमान ९.०० मी.

ज) इमारतीच्या भोवतीच्या मोकळ्या जागेमध्ये १ मीटर रुंदीने फरसबंदी करण्यात येईल. जेथे विहित परिमाणे ही पदपथ आणि सामासिक अंतरासाठी असतील, तेथे जे अधिकचे आहे ते लागू राहील. जेथे आवश्यक आहे तेथे पदपथाचा वापर प्रवेश मार्ग म्हणून करता येईल. इमारतीचे बांधकाम पदपथाला सन्मुख अनुज्ञेय असेल.

२०. कोणत्याही रस्तारुंदीच्या बाबतीत, अनुज्ञेय चटई क्षेत्र निर्देशांकाची मोजणी अशा नियोजित रस्तारुंदी खाली असलेले क्षेत्र वजा न करता भूखंडाच्या ढोबळ क्षेत्रावर करण्यात येईल आणि इमारतीची उंची मुकाअ, झोपुप्रा यांच्याकडून संबंधित महानगरपालिकांच्या विकास नियंत्रण नियमावलीप्रमाणे रस्तारुंदीमध्ये जाणाऱ्या प्रत्येक प्रकरणाच्या गुणवत्तेप्रमाणे शिथिल करण्यात येईल. तथापि इमारतीची कमाल उंची संबंधित महानगरपालिकांच्या प्रचलित विकास नियंत्रण नियमावलीप्रमाणे असेल.

२१. झोपडीवासीयांच्या पुनर्वसनासाठी करावयाच्या इमारतींचे बांधकाम आणि झोपुप्रांस उपलब्ध करून द्यावयाच्या निवासी सदनिका मुकाअ, झोपुप्रा यांनी मंजूर केलेले नकाशे आणि आराखड्यांप्रमाणे असतील.

२२. झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेला मंजूरी देण्यात आल्यानंतर (झोपुयो), झोपुयोजनेसाठी आरक्षित करण्यात आलेली जमीन जरूर पडल्यास, पुनर्वसनघटक, मुक्त विक्री घटक आणि सुविधा घटकासाठी स्वतंत्र भूखंड कोरून काढण्यासाठी अजून विभाजीत करता येऊ शकेल. उपरोक्त भूखंडांचे भूखंडक्षेत्र आणि बांधकामक्षेत्र दोन्ही, भाडेपट्टाकरार तसेच अधिकार अभिलेखात चौ.मी. मध्ये स्वतंत्रपणे नमूद करण्यात येतील.

आर. १४.६.१८ पुनर्वसन आणि मुक्त विक्री घटकाबाबतचे विनियम

पुणे व पिंपरी-चिंचवड क्षेत्रामधील झोपुप्राधिकरणाचे क्षेत्रामधील कोणत्याही झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेसाठी एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र हे पुढे विहित केलेल्या गुणोत्तराच्या परिमाणानुसार निश्चित केलेल्या पुनर्वसन घटकक्षेत्र आणि मुक्त विक्री घटक क्षेत्र यांची बेरीज करून निश्चित होईल असे असेल.

१. जर पुनर्वसन घटकाचे क्षेत्र १० चौ.मी. इतके असेल तर पुढे दिलेल्या सूत्रानुसार परिगणीत करण्यात येणारे अतिरिक्त प्रोत्साहनात्मक बांधीव क्षेत्र पुनर्वसन घटकाच्या बांधकामाचे बदल्यात अनुदानित करण्यात येईल,

पुनर्वसन घटक : अनुदानित बांधीव क्षेत्र १: आर या प्रमाणात असेल

ज्यामध्ये, आर =  $[ २.८ - (n \times ०.३) ]$

ज्यामध्ये,  $n = (Y / X) - २$

या मध्ये Y = सदनिकेचा प्रती चौ.मी. दर आणि,

X = बांधकामाचा प्रती चौ.मी. दर

वरील दोनही दर हे योजनेमधील भूखंडाचे बांधकाम प्रकल्पास प्रारंभ प्रमाणपत्र देण्याच्या वर्षाच्या बाजारमूल्य दर तक्त्यामध्ये विहित केलेले दर असतील.

टीप :

- i) अनुज्ञेय प्रोत्साहनात्मक बांधीव क्षेत्र हे भूखंडावर अनुज्ञेय चटई क्षेत्र निर्देशांकाच्या मर्यादेमध्ये वापरण्यात येईल.
  - ii) या सूत्रानुसार अनुज्ञेय अनुदानित प्रोत्साहनात्मक बांधीव क्षेत्र याचे किमान व कमाल प्रमाण अनुक्रमे १ : १.२५ आणि ३.०० असे असेल.
२. महत्वाच्या सार्वजनिक वापरासाठी आवश्यक असलेल्या सार्वजनिक प्राधिकरणाच्या अथवा खाजगी जमिनीवरील अथवा बांधकाम अयोग्य क्षेत्रामधील / पर्यावरणशास्त्रानुसार नाजूक / पर्यावरणात्मकदृष्ट्या संवेदनशील अशा अथवा जे ठिकाण अन्य कोणत्याही कारणास्तव बांधकाम अयोग्य आहे अशा झोपडपट्टी क्षेत्रावरील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना अन्य बोजाविरहित भूखंडावर घेण्याचे नियोजन असेल, अशा प्रकरणी जो बोजा विरहित भूखंड प्रस्तावित केला आहे त्याचे ढोबळ क्षेत्रफलानुसार दोनपट इतका चटई क्षेत्र निर्देशांक जमीन मालकास अनुज्ञेय असेल आणि खालील सूत्रानुसार निश्चित होणारे हस्तांतरणीय चटईक्षेत्र (टीडीआर) बोजाविरहित भूखंडाचे विकसकास अनुज्ञेय असेल.  

$$\text{टीडीआर} = [(\text{त्या भूखंडावरील पुनर्वसन घटकाचे बांधकाम}) + (\text{आर१८ (१) च्या तरतुदीनुसार अनुज्ञेय मुक्त विक्री घटक} - \text{त्या भूखंडावर अनुज्ञेय असणारे बांधकाम})]$$
  ३. यापुढे स्थलांतरणाने होणारे पुनर्वसन प्रामुख्याने म्हाडा / अल्प उत्पन्न घटकांचे बांधकाम, बेघरांसाठी घरे (एचडीएच), उच्च घनता गृहनिर्माण किंवा झोपडपट्टी सुधारणा क्षेत्र यासाठी विकास योजनेमध्ये आरक्षित असलेल्या क्षेत्रावर करण्यात येईल.
  ४. अशा झोपडपट्टीचे स्थलांतरण करण्यासाठी निश्चित करण्यात आलेली जमीन झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेस मंजुरी मिळाल्यानंतर झोपडपट्टी प्राधिकरणाकडे अभिहस्तांतरित करण्यात येईल. उपरोक्त प्रमाणे अशा प्रयोजनासाठी देण्यात आलेल्या जमिनीसाठीचा हस्तांतरणीय विकसन हक्क (यात यापुढे ज्याचा जमीन टीडीआर असा उल्लेख करण्यात आला आहे) हा बोजा विरहित भूखंडावर अनुज्ञेय करण्यात येईल.
  ५. जमीन टीडीआरचे वितरण दोनवेळा करण्यात येईल. जमिनीचे अभिहस्तांतरण झाल्यानंतर ७५ टक्के आणि झोपडपट्टी पुनर्वसन मधील पात्र झोपडीधारकांचे प्रत्यक्ष जागेवर पुनर्वसन झाल्यानंतर उर्वरित २५ टक्के.
  ६. अशा प्रकारे झोपडपट्टीचे स्थलांतरण झाल्यानंतर त्या क्षेत्राचे विनामूल्य हस्तांतरण संबंधित महानगरपालिकेकडे अथवा जे असेल त्यानुसार महत्वाचे सार्वजनिक प्रकल्पासाठी सार्वजनिक प्राधिकरणाकडे करण्यात येईल.
  ७. परंतु, हे विनियम अंमलात येण्याच्या दिनांकापूर्वी मंजूर करण्यात आलेल्या झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनांची अंमलबजावणी मंजुरीचेवेळी अंमलात असलेल्या तरतुदीनुसार पुढे चालू ठेवण्यात येईल.
  ८. झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडे विनामूल्य द्यावयाचे क्षेत्र / सदनिका :  
 निव्वळ भूखंड क्षेत्रावर परिस्थितीप्रमाणे कमाल चटई क्षेत्र विचारात घेतल्यानंतर आणि पुनर्वसन आणि विक्री घटक प्रमाणासाठीच्या त्याच्या तरतुदींच्या प्रमाणात त्याचे वितरण केल्यानंतर, १० चौ.मी. घटक प्रामुख्याने त्याच ठिकाणच्या विद्यमान झोपडीवासीयांना सामावून घेण्यासाठी आवश्यक असलेल्या पुनर्वसन घटकाच्या बांधकामासाठी वापरावयाचा आहे आणि या १० चौ.मी. घटकामधील शिल्लक क्षेत्र झोपुप्राकडे सदनिकांच्या स्वरूपात विनामूल्य हस्तांतरित करण्यात येईल. जर १० चौ. मी. घटक त्याच ठिकाणच्या विद्यमान झोपडीवासीयांच्या पुनर्वसनासाठी संपूर्णपणे लागत असेल, तर झोपुप्रास कोणत्याही क्षेत्रासाठी हक्क असणार नाही. जर त्याच ठिकाणच्या विद्यमान झोपडीवासीयांच्या पुनर्वसनासाठी लागणाऱ्या क्षेत्राची आवश्यकता उपरोक्त १० चौ.मी. घटकापेक्षा जास्त असेल, तर मालक / विकसक / सहकारी गृहनिर्माण संस्था यांना विनियमांतील तरतुदींप्रमाणे हस्तांतरणीय विकसन हक्क (टीडीआर) प्राप्त होतील. आणि अशा बाबतीत झोपुप्राचा कोणत्याही क्षेत्रासाठी हक्क असणार नाही. परंतु, ही तरतूद या विनियमाप्रमाणे घेण्यात आलेल्या योजनांचे एकत्रीकरण अथवा संमिश्र झोपुयोजनांना लागू होणार नाही.
  ९. संमिश्र इमारतींमधील किमान ४० टक्के इतके क्षेत्र झोपुयोजनेमध्ये पुनर्वसन घटकासाठी निश्चित असेल.
  १०. विनियमांच्या उपरोक्त तरतुदींन्वये विनामूल्य प्राप्त झालेल्या सदनिकांचा वापर मुकाअ, झोपुप्रा यांच्याकडून संक्रमणासाठी अथवा अन्य क्षेत्रावरील झोपडपट्टी प्रकल्पबाधितांचे अथवा झोपडपट्टीवासीयांचे पुनर्वसन करण्यासाठी करण्यात येईल. अशा सदनिकांचे वाटप करताना खालीलप्रमाणे कार्यपद्धती अवलंबण्यात येईल

२८ महाराष्ट्र शासन राजपत्र, भाग एक-असाधारण -- पुणे विभागीय पुरवणी, २९ सप्टेंबर २०२१ / अश्विन ७, शके १९४३

- (क) विकसकाचा असा अर्ज प्राप्त झाल्यावर सर्व उपलब्ध सदनिकांचा आढावा घेण्यात येईल. आणि उपलब्ध सदनिकांचा तपशील विकसकास देण्यात येईल. विकसकाची याबाबत संमती मिळाल्यानंतर सदनिका वाटपाचा आदेश काढण्यात येईल.
- (ख) जेव्हा सदनिका संक्रमण शिबिरासाठी अथवा अन्य प्रयोजनार्थ झोपुप्राकडून भाड्याने देण्यात येतील तेव्हा संबंधित विकसकाभाड्याची वार्षिक रक्कम झोपुप्राकडे आगावू जमा करेल आणि त्यासाठी झोपुप्राचेसंबंधित अधिकाऱ्यासोबत यासंबंधीचा ११ महिने कालावधीचा नोंदणीकृत भाडेरारनामा करेल. या कालावधीमध्ये वाढ करण्याची आवश्यकता असल्यास विकसकाकडून याच कार्यपद्धतीचा पुन्हा अवलंब करण्यात येईल.
- (ग) अशा प्रकारे भाड्याने देण्यात आलेल्या सदनिकांच्या व परिसराच्या दैनंदिन देखभालीची जबाबदारी ही त्या विकसकाची असेल किंवा अशा देखभालीची रक्कम विकसकाकडून तशी सहकारी संस्था असल्यास संबंधित सहकारी संस्थेस अदा करण्यात येईल.
- (घ) मिळकत कर आणि सार्वजनिक पाणी वापर व विद्युत वापराचा खर्च विकसकाकडून अदा करण्यात येईल. परंतु, वैयक्तिक सदनिकांचे पाणी व विद्युत देयक भरणे ही संबंधित झोपडीधारकाची जबाबदारी असेल. झोपडीधारकाने अशी रक्कम न भरल्यास ती विकसकाकडून संबंधित प्राधिकरणाकडे भरण्यात येईल.
- (च) भाडेपट्टा कालावधीमध्ये झालेल्या कोणत्याही नुकसानीबाबत दुरुस्ती अथवा बदल करणे ही विकसकाची जबाबदारी असेल.
- (छ) नोंदणीसाठीचे शुल्क अथवा दस्तऐवजाचे आवश्यक शुल्क भरणेची जबाबदारी विकसकाची राहिल.
- (ज) भाडेपट्टा करार निष्पादित करून तो नोंदविल्यानंतरच संक्रमणामधील सदनिकांचा ताबा विकसकास देण्यात येईल.

११. अशा अस्तित्वात असलेल्या सदनिकांमध्ये पुनर्वसनासाठी लागू असलेल्या अटी व शर्ती या झोपडपट्टी पुनर्वसन अधिनियमात विहित केल्यानुसार लागू असतील.

आर. १४.६.१९ झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणास अदा करावयाच्या रकमा व हप्ते

१. झोपुयोअंतर्गत पुनर्वसन घटकाच्या बांधकामासाठी मंजुरी देताना द्यावयाच्या कोणत्याही सवलत / माफीसाठी कोणत्याही अधिमूल्याची आकरणी करण्यात येणार नाही. योजनेमध्ये एकूण बांधकामाच्या किमान ४०% बांधकाम पुनर्वसन घटकाचे आहे, अशा संमिश्र इमारतीच्या बांधकामामध्ये देण्यात आलेल्या कोणत्याही सवलतीसाठी कोणतेही कटीप्य अधिमूल्य आकारण्यात येणार नाही. पुनर्वसन घटक तसेच मुक्त विक्री घटकासाठी देण्यात आलेल्या सर्व किंवा कोणत्याही एका सवलतीसाठी अधिमूल्य आकारले जाणार नाही. परंतु अधिमूल्यातील सवलतही संयुक्त इमारतीतील पुनर्वसन घटकाच्या मर्यादेच्या प्रमाणात मंजूर केली जाऊ शकेल.
२. मुक्त विक्री घटकात या विनियमात विहित केलेल्या तरतुदीं व्यतिरिक्त अन्य कोणत्याही सवलती मंजूर करावयाच्या असल्यास त्याचे अधिमूल्य संबंधित महानगरपालिकेच्या, त्या क्षेत्रासाठी विहित असलेल्या दराने आकारण्यात येईल.
३. घोषित झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्राच्या जमिनीसाठी विकासशुल्क आकारण्यात येणार नाही. पुनर्वसन घटकासाठी इमारत विकास शुल्क आकारण्यात येणार नाही. तथापि, झोपुप्राला संबंधित महानगरपालिकांच्या क्षेत्रात त्यांच्या क्षेत्रासाठी असलेले बांधकाम क्षेत्रासाठी, अनुज्ञेय झोन चर्टई क्षेत्र निर्देशांकांच्यावरील प्रचलित दराने पायाभूत सुविधांचे सुधारणा शुल्क आकारता येईल. हे शुल्क संक्रमण शिबिरासाठीसुद्धा आकारण्यात येईल.
४. विकसक पुनर्वसन घटकामधील प्रत्येक सदनिका, कल्याण केंद्र / केंद्रे आणि बालवाडी/ड्या साठी रुपये ४०००० प्रत्येकी अथवा बाजारमूल्यदर तक्त्याप्रमाणे निश्चित होणाऱ्या बांधकाम खर्चाच्या ३% (१५ मी. उंचीच्या पुनर्वसन इमारतीसाठी) किंवा ४ टक्के (२४ मी. उंचीच्या पुनर्वसन इमारतीसाठी) किंवा ५ टक्के (४० मी. उंचीच्या पुनर्वसन इमारतीसाठी) किंवा ७ टक्के (४० मी. पेक्षा जास्त उंची असलेल्या पुनर्वसन इमारतीसाठी) जी जास्त असेल अशी रक्कम मुकाअ, झोपुप्रा यांचेकडे जमा करेल. अशी रक्कम १० वर्षे मुदतीच्या ठेवीमध्ये गुंतविण्यात येईल. या रकमेवर मिळणाऱ्या व्याजाच्या रक्कमेमधून नियम आर ३२ अन्वये मुकाअ, झोपुप्रा यांना पार पाडावयाच्या कार्याकरिता लागणारा वाजवी खर्च वजा करून उर्वरित व्याजाची रक्कम

सहकारी संस्थेला देखभालीसाठी अदा करण्यात येईल. या ठेवीमधील मुदलाची रक्कम संस्थेचे गठण झाल्याच्या दिनांकापासून १० वर्षांचा कालावधी समाप्त झाल्यानंतर सहकारी संस्थेच्या खात्यामध्ये जमा करण्यात येईल.

५. पात्र झोपडीधारकांना सदनिकांचे वाटप करण्यात येईल अशा कालावधीपर्यंत सर्व सदनिकांची देखभाल विकसकाकडून करण्यात येईल.
६. मुक्त विक्री घटकाची बाब खेरीज करून विकसकाकडून कोणतेही त्रयस्थ हितसंबंध निर्माण करण्यात येणार नाहीत. विकसकाकडून असा कोणताही प्रकार घडल्यास तो प्रशासकिय कारवाई सह संबंधित कायद्यामधील अथवा फौजदारी प्रक्रिया संहितेमधील कलमान्वये सार्वजनिक मालमत्तेचा गैरवापर यासाठी फौजदारी कार्यवाहीस पात्र राहील.
७. संबंधित विकसकाला संबंधित महानगरपालिकेसाठी त्या क्षेत्रात प्रचलित असलेल्या दराने पायाभूत विकासशुल्क (आयडीसी) भरावे लागेल. पुनर्वसन घटक, मुक्तविक्री घटक, संक्रमण शिबिरे, कल्याण सभागृह, बालवाडी इत्यादी, जे असतील ते, यांच्या बांधकामासाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र आणि संबंधित महानगरपालिकेसाठी अनुज्ञेय विकास नियंत्रण नियमावलीमध्ये (डीसीआर) संबंधित जमिनीवर अन्यथा सामान्यतः अनुज्ञेय बांधकामक्षेत्र असेल याच्या फरकावर अशा शुल्काची (आयडीसी) गणना करण्यात येईल. अशा शुल्काचे (आयडीसी) विभाजन, झोपुप्रा आणि संबंधित महानगरपालिका यांच्यात एकूण आकारावयाच्या शुल्काच्या १०:९० या प्रमाणात असेल आणि तो संबंधित प्राधिकरणाला, मुकाअ, झोपुप्राकडून नेमून दिल्या जाऊ शकणाऱ्या भरणा वेळापत्रकान्वये अदा करण्यात येईल. परंतु, योजनेच्या बांधकाम समाप्तीच्यापुढे याचे हप्ते जाणार नाहीत. सदर रक्कम झोपडपट्टीमध्ये पायाभूत सुविधांच्या सुधारणा आणि झोपडपट्टी पुनर्वसनक्षेत्रासाठी बनविण्यात येणाऱ्या योजनांसाठी वापरण्यात येईल.

परंतु, संबंधित महानगरपालिकेला झोपडपट्टी टीडीआर चढविण्यासाठी देय पायाभूत सुविधाविषयक शुल्क, खालीलप्रमाणे आकारणीयोग्य अधिमूल्याच्या पोटी समायोजित करण्यात येईल.

८. दोष देय कालावधी - योजना दाखल करणाऱ्या विकसकाने भोगवटा प्रमाणपत्र प्राप्त करण्याच्या वेळी बाजारमूल्य दर तक्त्यामधील दराने परिगणीत केलेल्या पुनर्वसन घटकाच्या बांधकामाच्या मूल्याच्या २.५ टक्के इतक्या रक्कमेची ५ वर्ष कालावधीसाठीची बँकगॅरंटी सुद्धा सादर करणे बंधनकारक असेल. ही बँकगॅरंटी ५ वर्षांचा कालावधी संपुष्टात आल्यानंतर मुक्त करण्यात येईल. या दोष देय कालावधीमध्ये पुनर्वसन इमारतीमध्ये असलेल्या रचनात्मक अथवा अन्य अशा सर्व दोषांची दुरुस्ती करणे ही विकसकाची जबाबदारी असेल अन्यथा अशी दुरुस्ती झोपुप्राकडून करण्यात येईल आणि यासाठी आलेल्या खर्चाच्या रकमेची वसुली या बँक गॅरंटीमधून करण्यात येईल.

#### आर १४.६.२० झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेसाठी बांधकाम नियंत्रण नियमावली

१. योजनेची अंमलबजावणी करताना विकसकाने त्यास प्राप्त झालेल्या ना-हरकत प्रमाणपत्रासह बांधकाम प्रारंभ प्रमाणपत्रामधील सर्व अटी व शर्तीचे पालन करणे बंधनकारक असेल.
२. नियुक्त करण्यात आलेल्या स्ट्रक्चरल इंजिनियरच्या पर्यवेक्षणाखाली आरसीसी बांधकाम करून घेण्यात येईल आणि या संदर्भात त्याने दिलेल्या सूचनांचे पालन विकसकाकडून करण्यात येईल. खाली नमूद केलेल्या बाबींचा विचार करण्यात येईल,

(क) इमारतीची संरचना व आराखडा आयएस८७५ भाग १ ते ५, आयएस १८९३ - २००२, आयएस १३९२० - १९९३, आयएस ४३२६ आणि आयएस ४५६ - २०००, एसपी ३४ प्रमाणे असेल.

(ख) पाया (Foundation) चे आरेखन सुरक्षित भारक्षमतेवर आधारीत असावे आणि संरचनात्मक आरेखकाने (Structural Designer) ओल येण्याची शक्यता (susceptibility to liquification) व त्याचे नियंत्रण (method of stabilization) या बाबत स्पष्टता केलेली असावी. भूगर्भातील पाण्याच्या पातळीची खोली आरेखन करताना विचारात घेण्यात यावी.

(ग) प्रबलित (Reinforced) Dकाँक्रीटची किमान ग्रेड आयएस ४५६-२००० प्रमाणे असावी आणि स्टिल रिइन्फोर्समेंटची किमान ग्रेड टिएमटिएफई ४१५ आणि इलॉगेशनची टक्केवारी ३० टक्के पेक्षा कमी नसावी.

(घ) पुण्याचा भुकंपाचा झोन III तर झोन फॅक्टर ०.१६ असा आहे. आरसीसी रचनेचे आरेखन, झोनफॅक्टरशी सुसंगत असावे लागेल.

- ३० महाराष्ट्र शासन राजपत्र, भाग एक-असाधारण -- पुणे विभागीय पुरवणी, २९ सप्टेंबर २०२१ / अश्विन ७, शके १९४३ (ङ) गुणवत्ता हमी ही आयएस १७८६ आणि आयएस ४५६-२००० प्रमाणे असेल.  
(च) कॉलम, शक्य असेल तेथवर, आरसीसी बीमने दोनही दिशांना जोडणे आवश्यक राहिल.
३. वास्तव्य योग्य खोल्या - आकार व रुंदी - कोणत्याही वास्तव्य योग्य खोलीचा किमान आकार व रुंदी खाली विहित केलेल्या तरतुदीनुसार असेल,
- बैठकीच्या खोलीचे क्षेत्रफळ २.४ मी. इतक्या किमान रुंदीसह, ७.५ चौ.मी. पेक्षा कमी असणार नाही.
  - शयनगृहाचे क्षेत्रफळ २.४ मी. इतक्या किमान रुंदीसह, ६.५ चौ.मी. पेक्षा कमी असणार नाही.
  - बहुद्देशीय खोली, असल्यास, तिचे क्षेत्रफळ २.४ मी. इतक्या किमान रुंदीसह, १२.५ चौ.मी. पेक्षा कमी असणार नाही.
४. पुनर्वसन सदनिकेमध्ये २.४ चौ.मी. आकाराचा आणि किमान १.२० मी. रुंदीचा अल्कोव्ह (मुख्य खोलीमध्ये दरवाजा शिवाय सरळ प्रवेश असलेली स्वयंपाकाची जागा) असल्यास वेगळ्या स्वयंपाकगृहाची आवश्यकता असणार नाही. जर स्वतंत्र स्वयंपाक घर दिले असल्यास त्याचे आकारमान किमान १.८० मी. रुंदीसह ३.३० चौ.मी. पेक्षा कमी असणार नाही.
५. पदपथांची रुंदी खालीलप्रमाणे असेल :
- २० मी. लांबीच्या पदपथासाठी रुंदी १.५० मी.
  - ३० मी. लांबीच्या पदपथासाठी रुंदी २.०० मी.
  - ४० मी. लांबीच्या पदपथासाठी रुंदी २.५० मी.
  - ५० मी. रुंदीच्या पदपथासाठी रुंदी ३.०० मी.
६. न्हाणीघर अथवा शौचालयामध्ये फ्लशिंगच्या टाकीची सुविधा आवश्यक असणार नाही आणि या सुविधेशिवाय असलेल्या न्हाणीघराला मंजुरी देण्यात येईल. शौचकुपाची बैठक किमान ०.४६ मी. (१८ इंच) लांबीची असेल.
७. न्हाणीघर आणि शौचालयाच्या जागेला आकारमानाचा प्रतिबंध असणार नाही. जोपर्यंत कृत्रिम प्रकाश आणि वायुविजनाची सोय आहे तोपर्यंत न्हाणीघर, संडास आणि स्वयंपाक खोली यांची एक भिंत खुल्या जागेला लागून असण्याची अट असणार नाही.
८. वायुविजन दट्ट्या आतील आकार किमान १.५० मी. x २.४० मी. इतका असेल.
९. सामाईक मार्गिका : पुनर्वसन घटकामधील सामाईक मार्गिकेची रुंदी सिंगली लोडेड कॉरीडॉर फ्लोअर सुविधा असल्यास किमान १.५० मी. व कमाल १.८० मी. आणि डबल लोडेड कॉरीडॉर फ्लोअर सुविधा असल्यास किमान १.८० मी. व कमाल २.४० मी. इतकी असेल. विहित केलेल्या रुंदीच्या मर्यादेमध्ये असलेल्या सामाईक मार्गिकेचे क्षेत्रफळ भूखंडावरील परवानगी असलेल्या बांधकामाच्या चटईक्षेत्रामध्ये गनण्यात येणार नाही.
१०. (क) जोत्याची किमान उंची ४५ सें. मी. असेल आणि पूर प्रवण क्षेत्रामध्ये ती तळमजला असेल त्या बाबतीत कमाल पूरपातळीच्या वर किमान ३० सें. मी. तर स्टिल्ट बांधकाम असेल तर किमान १५ सें. मी. उंच असेल.  
(ख) पुनर्वसन सदनिकेच्या खोलीमधील छताची स्पष्ट उंची (अंतिम फरसबंदी ते अंतिम छत यामधील अंतर) किमान २.७५ मी. आणि कोणत्याही शौचालयात छताची स्पष्ट उंची २.४० मी. पेक्षा कमी नसावी.  
(ग) जिऱ्याचा टप्पा, मध्य तळ आणि कॉरिडॉर याची किमान रुंदी १.५० मी. पेक्षा कमी असणार नाही.  
(घ) निवासी इमारतीमध्ये सर्व पायऱ्यांचे टप्पे कमाल १५ सें. मी. उंचीचे असतील.  
(च) आगीच्या संकटावेळी बाहेर पडण्यासाठी असलेल्या जिऱ्यात पुरविलेल्या व्यतिरिक्त निवासी इमारतीमध्ये पुरविण्यात आलेल्या जिऱ्याच्या पायऱ्यांची टोकाशिवाय रुंदी २५ सें. मी. इतकी असेल.  
(छ) जिऱ्याखालील मार्गिका आणि जिना यामधील किमान उंची (हेडरूम) ही २.२० मी. इतकी असेल.  
(ज) प्रत्येक मजल्याचा क्रमाने असलेला क्रमांक जिऱ्याच्या चढावा समोरील भिंतीवर किंवा जिऱ्यावरून स्पष्टपणे निदर्शनास येईल अशा ठिकाणी किमान १५ सें.मी. इतक्या आकारात स्पष्टपणे दिसेल अशा रीतीने लिहिण्यात येईल.  
(झ) पायरीच्या पृष्ठभागाच्या मध्यापासून किमान ०.९० मी. उंची असलेला रेलिंग पुरवण्यात येईल.  
(ट) पुनर्वसन घटकांतर्गत कोणत्याही इमारतीमध्ये लोकांसाठी आणि स्ट्रेचर सामावून घेण्यासाठी उद्दवाहकाची तरतूद पुढील कोष्टकामध्ये दिल्याप्रमाणे असेल:

अनुक्रमांक	इमारतीची उंची	उदवाहकाची किमान संख्या	
		सामान्य उदवाहक	स्ट्रेचर उदवाहक
१	तळमजला + ४ पर्यंत	-	-
२	तळमजला + ९ पर्यंत	१	१
३	तळमजला + १६ पर्यंत	२	१
४	तळमजला + १६ च्या पुढे	२	२

(ठ) पात्र किंवा अपात्र लाभार्थी यांचेकरिता प्रत्येक पुनर्वसन घर / गाळ्यासाठी १ दुचाकी आणि २ सायकल याकरिता वाहनतळाची तरतूद करण्यात येईल.

(ड) झोपुयो अंतर्गत कोणत्याही इमारतीचे नियोजन, आराखडा आणि बांधकाम आगीपासून संरक्षणाची खात्री देणारे असे असावे, या हेतूने महाराष्ट्र अग्नी प्रतिबंधक आणि जीवन सुरक्षा अधिनियम, २००६ आणि राष्ट्रीय बांधकाम संहिता, २००५ यामधील तरतुदी, त्यामध्ये वेळोवेळी केलेल्या सुधारणांप्रमाणे लागू होतील.

(ढ) रॅप

- चार चाकी वाहनांसाठी : तळ मजला आणि वरच्या मजल्यांसाठी किमान ३.०० मी. रुंदीचे दोन अथवा ६.०० मी. रुंदीचा एक आणि उतार १:१० या प्रमाणे शक्य तेथवर विरुद्ध बाजूस असणे आवश्यक असेल.
- दुचाकी वाहनांसाठी : किमान ३ मी. रुंदीचा असणे आवश्यक असेल. सर्व रॅप हे इमारतीच्या रेषेमध्ये असणे अनिवार्य राहिल.

सर्व रॅम्प बांधकाम रेषेच्या आत असणे आवश्यक राहिल.

११. उपरोक्त नमूद केलेल्या सर्व तरतुदी पुनर्वसन घटकांतर्गत बांधण्यात आलेल्या इमारती तसेच झोपुयो अंतर्गत संमिश्र इमारतींना लागू असतील.

१२. झोपडीवासीयांच्या पुनर्वसनासाठी बांधण्यात आलेल्या बहुमजली इमारतीच्या बाबतीत आणि या विनियमात नमूद तरतुदींप्रमाणे योग्य प्राधिकरणाला उपलब्ध करून द्यावयाच्या राहण्याच्या घरांसाठी, जर बहुमजली इमारतीत बांधकाम क्षेत्राच्या किमान ४०% पुनर्वसन घटक म्हणून अंतर्भूत नसतील, तर या विनियमांच्या तरतुदी लागू असणार नाहीत.

१३. खरेखुरे काठीण्य दर्शविणाऱ्या विशिष्ट प्रकरणांमध्ये मुकाअ, झोपुप्राकडून उपरोक्त विनियमांमधील तरतुदी लेखी परवानगीने शिथिल करता येतील. झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना व्यवहार्य करण्यासाठी जेथे आवश्यक आहे तेथे, तशी लेखी कारणे नमूद करून मुकाअ, झोपुप्रा कोणतीही / कोणत्याही शिथिलता मंजूर करण्यासाठी सक्षम असतील. विनियमांमध्ये सवलत देण्याच्या तरतुदी वगळून या विनियमांतर्गत आणि उक्त अधिनियमांतर्गत त्यांना असलेले कोणतेही अधिकार मुकाअ, झोपुप्रा याबाबतीत सामान्य किंवा विशेष आदेशाद्वारे अन्य कोणत्याही झोपुप्राच्या अधिकाऱ्यांकडे सुपूर्द करू शकतील.

१४. (क) भूखंडांचे एकत्रीकरण / पोट विभाजन आणि त्यावरील चटई क्षेत्र निर्देशांक :

झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र म्हणून घोषित झालेली कोणतीही जमीन जरी ती वेगवेगळ्या सि.स.नं., खासरा नंबर किंवा सर्व्हे नंबर मधील एक किंवा अनेक भागात पसरलेली असली, तरी एक भूखंड म्हणून विचारात घेतली जाईल. अशा मानीव एकीकरणासाठी वेगळ्या मंजूरीची आवश्यकता असणार नाही आणि असा मानीव एकत्रित भूखंड, चटईक्षेत्र निर्देशांकाच्या गणनेसाठी एकल भूखंड म्हणून विचारात घेतला जाईल. तथापि, अशा एकीकरणामध्ये विद्यमान नाले, पाण्याच्या जागा किंवा ज्या असतील त्या प्रेषण लाईन्स झोनचा समावेश असणार नाही.

(ख) झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेच्या क्षेत्राच्या हद्दी आणि क्षेत्राची मोजणी : प्रत्यक्ष जागेवर मोजणी करून क्षेत्रफळाची निश्चिती झाल्यानंतर, झोपुयोजनेखालील भूखंडांचे क्षेत्रफळ सक्षम प्राधिकारी यांचेकडून प्रमाणित करण्यात येईल. झोपड्यांची घनता निश्चित करणे आणि चटई क्षेत्र निर्देशांक आणि इतर उद्देश यांच्या नियोजनासाठी अशा प्रमाणित हद्दी व क्षेत्रफळ आधारभूत असेल.

३२ महाराष्ट्र शासन राजपत्र, भाग एक-असाधारण -- पुणे विभागीय पुरवणी, २९ सप्टेंबर २०२१ / अश्विन ७, शके १९४३

(ग) झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेला (झोपुयो) मंजुरी देण्यात आल्यानंतर, आवश्यकता असल्यास झोपुयोसाठी चिन्हांकित केलेल्या जमीनीचे पुन्हा पोटविभाजन करून पुनर्वसन घटक, मुक्त विक्री घटक आणि सुविधा घटक असे वेगळे भूखंड पाडण्यात येतील. उपरोक्त भूखंडांचे भूखंड क्षेत्र आणि बांधकाम क्षेत्र दोन्ही, स्वतंत्र भूखंड म्हणून विचारात घेतले जातील आणि भाडेपट्टा करारामध्ये स्वतंत्रपणे चौ.मी. मध्ये नमूद केले जातील. तथापि, अशा विभाजनामध्ये खुली जागा / सुविधा क्षेत्र याच्या क्षेत्रफळाचे पुनर्वसन क्षेत्र आणि मुक्त विक्री घटक यांमधील विभाजन त्यांच्या बांधकामाचे प्रमाणात सम समान केले जाईल.

(घ) यथास्थिती जिल्हाधिकारी / सीटी सर्व्हे अधिकारी, याबाबतीत लागू असलेले शुल्क भरण्यात आल्यानंतर, नगर भूमापनाचे आराखडे (शिट) आणि मालमत्ता पत्रके त्यानुसार दुरुस्त करून घेतल्याची आणि प्रत्येक भूखंडासाठी मालमत्तापत्रके नव्याने उघडून त्यामध्ये भूखंडांचे क्षेत्रफळ आणि बांधकामामधील सर्व मजल्यांचे एकूण क्षेत्रफळ, म्हणजे वापरण्यात आलेला चटई क्षेत्र निर्देशांक इत्यादी बाबतची खातरजमा करतील.

(ड) जर तशी आवश्यकता असेल तर, मुकाअ, झोपुयो हे झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र म्हणून घोषित केलेल्या भूखंडाच्या सीमेमध्ये, इमारतीचा आराखडा सुसंगत होणे आणि प्रकल्पाला योग्य प्रवेश देण्यासाठी म्हणून योग्य फेरबदल करतील.

(च) रेल्वे मार्गालगत असलेल्या भूखंडावर जर कोणतीही झोपुयो घेण्यात आली असेल तर, भूखंडाच्या रेल्वेमार्गाला संलग्न बाजूला किमान २.४० मीटर उंचीची कुंपणाची भित बांधण्यात येईल. रेल्वेच्या हद्दीपासून ३० मीटरच्या अंतरामधील झोपुयो अंतर्गत कोणतीही बांधकाम परवानगी मिळवण्यासाठी विकसकाला संबंधित रेल्वेप्राधिकरणाकडील ना-हरकत प्रमाणपत्र (एनओसी) सादर करणे बंधनकारक असेल. अशा भूखंडावरील कोणताही विकास संबंधित रेल्वे प्राधिकरणाने विहित केलेल्या अटी व शर्तीना अधिन असेल.

१५. योजनेमध्ये पुनर्वसन घटकाच्या बांधकामासाठी खालीलप्रमाणे वेळापत्रक असेल. विकसक या वेळापत्रकाप्रमाणे योजनेची अंमलबजावणी करतील.

अ.क्र.	योजनेमधील पुनर्वसन सदनिकांची संख्या	बांधकाम प्रारंभ प्रमाणपत्राच्या दिनांकापासून कालावधी (महिण्यामध्ये)
१	१ - १००	१८
२	१०१ - २००	२४
३	२०१ - ३००	३०
४	३०१ - ५००	३६
५	५०१ आणि जास्त	४८

अपरिहार्य परिस्थितीमध्ये असा कालावधी आणखी वाढवून देण्यास मुकाअ, झोपुप्रा सक्षम असतील.

१६. पुनर्वसन घटका मधील बांधकामाची मानके सर्वसाधारणपणे पुढे विहित केल्यानुसार असतील

अ.क्र. व तपशिल	किमान आवश्यकता
१. रचना	<ul style="list-style-type: none"> <li>भूकंपाचा झोन घटक विचारात घेऊन करण्यात आलेली भूकंप प्रतिरोधक आरसीसी संरचना</li> <li>जिन्यांसाठी २ तासांची अग्निप्रतिबंधता</li> </ul>
२. भिती	<ul style="list-style-type: none"> <li>बाहेरील भितीची किमान रुंदी १५०मिमी. आणि अंतर्गत भितीची १००मिमी.</li> <li>नीरू फिनिश / सिमेंट पुट्टी फिनिशचे सिमेंट प्लॅस्टरिंग, सर्व अंतर्गत भितींना प्लॅस्टरची जाडी २० / १२ मिमी.</li> <li>बाहेरील भितींना किमान २५ मिमी. जाडीचे आणि १ : ४ सिमेंट मॉर्टरचे, वॉटर प्रूफिंग कंपाउंड सह सँड फेस्ड प्लॅस्टर</li> </ul>



३. दरवाजे	<ul style="list-style-type: none"> <li>दरवाजांसाठी आरसीसी / लाकडी / जी आय बॉक्स फ्रेम आणि आवश्यक क्रोमियम प्लेटेट फिटिंगसह दोन्ही बाजूस लॅमिनेट केलेला ३२ मिमी. भरीव फ्लश दरवाजा</li> <li>न्हाणी व शौचालय दोन्हीसाठी आरसीसी / ग्रॅनाईट फ्रेमसह पीव्हीसी दरवाजा</li> </ul>
४. खिडक्या	<ul style="list-style-type: none"> <li>एसएस मॉस्किटो नेट आणि एमएस ग्रिलसह ३ ट्रॅक पावडर कोटेड अॅल्युमिनम स्लायडिंग खिडक्या (१५ कि. ग्रॅ. प्रती चौ.मी.)</li> <li>हिरव्या मार्बलचे सिल</li> <li>ऑईल पेंट केलेली बाहेरची जाळी</li> <li>सर्व न्हाणी व शौचालयांमध्ये अॅल्युमिनम लोव्हर्ड खिडक्या व एमएस ग्रिल</li> <li>सर्व खिडक्यांसाठी ४ मिमी जाडीची फ्रॉस्टेड प्लेन काच</li> </ul>
५. स्वयंपाकघर	<ul style="list-style-type: none"> <li>१९मिमी जाडीच्या हिरव्या मार्बल / कडप्पाचे पार्टिशन व स्टोरेजचा प्लॅटफॉर्म</li> <li>आयएसआय मार्कचा स्टेनलेस स्टील चासिक (४७० x ४२० x १७८ मिमी)</li> <li>किचन प्लॅटफॉर्मवर १.५० मिमी आकर्षक डॅडो टाईल्स</li> <li>एक्झॉस्ट पंखा</li> <li>३ स्कर्टिंगसह व्हिट्रीफाईड / सिरॅमिक फरशी</li> <li>शक्य असेल त्या ठिकाणी लिटल लेव्हलला सामान ठेवण्याच्या हेतूने ०.४५ मी किमान रुंदी असलेला लॉफ्ट पुरविण्यात येईल.</li> </ul>
६. न्हाणीघर व शौचालय	<ul style="list-style-type: none"> <li>न्हाणीघरात ७ फूट (२१००मिमी) आणि शौचालयात ४ फूट (१२००मिमी) पर्यंत १२x १८ फूट (३०० x ४५०मिमी) वॉल टाईल्स</li> <li>चांगल्या दर्जाचे / आयएसआय मार्कचे सिपी फिटिंग्ज</li> <li>ओरिसा टाईप डब्ल्यूसी आकारमान ५७५ मिमी</li> <li>जीआय पाईप प्लंबिंग युनिटसह आयएसआय मार्कचे वॉश बेसिन आकारमान ५५० x ५०० मिमी.</li> </ul>
७. इतर खोल्यांमधील फरशी	<ul style="list-style-type: none"> <li>सर्व खोल्यांमध्ये २ x २ फूट (६०० x ६०० मिमी) सिरॅमिक / व्हिट्रीफाईड फरशी व ४ इंच (१००मिमी) चे स्कर्टिंग</li> <li>न्हाणीघर व शौचालयात १२ x १२ इंच (३०० x ३०० मिमी) अँटीस्कड फरशी आणि मार्गिकेमध्ये सिरॅमिक / व्हिट्रीफाईड फरशी</li> <li>टेरेसमध्ये बिबि कोबावर १६ x १६ इंच (४०० x ४०० मिमी) अँटीस्कड फरशी</li> <li>जिन्यांच्या खाचां मध्ये पॉलिश कोटाचे टप्पे</li> </ul>
८. रंग	<ul style="list-style-type: none"> <li>आतील भिंतींना ऑईल बॉउंड डिस्टेपर</li> <li>बाहेरील भिंतींना वॉटरप्रूफसिमेंटपेंट, दोन हात दिलेला एक्स्टेरियर अँक्रॅलिक इमल्शन पेंट</li> <li>न्हाणीघर व शौचालयात फ्लॅट ऑईल पेंट</li> </ul>

९. विद्युतीकरण	<ul style="list-style-type: none"> <li>• केसिंग / कॅपिंग / कन्सिल्ड वायरिंग</li> <li>• उघडया अथवा भिती व छतामध्ये पीव्हीसी वाहकामधील आयएसआय प्रतीच्या तांब्याच्या तारा असलेल्या केबल्स</li> <li>• दर्जेदार ब्रॅडचे मॉड्युलर स्विचेस</li> <li>• सिलिंगमध्ये बसविलेले फॅन हुक</li> <li>• बैठकीच्या खोलीमध्ये टीव्ही व टेलिफोनसाठीचे पॉइंट्स</li> <li>• सर्व खोल्यांमध्ये पंखे व ट्यूबलाईट पॉइंट्स</li> <li>• गरम पाण्याच्या गिझरसाठी न्हाणीघरात पॉइंट</li> </ul>
१०. रेनवॉटर हार्वेस्टिंग	<ul style="list-style-type: none"> <li>• सर्व योजनांमध्ये रेनवॉटर हार्वेस्टिंग सिस्टिमची अंमलबजावणी करण्यात येईल.</li> </ul>
११. दुकानगाळे	<ul style="list-style-type: none"> <li>• एमएस रोलिंग शटर</li> <li>• इलेक्ट्रीक पॉइंट ३.५ अधिक १ पीपी पॉइंट</li> <li>• ऑईल बॉउंड डिस्टेंपर</li> <li>• टॉपला वायुविजनाची खिडकी</li> <li>• सिरॅमिक / कोटा फरशी</li> </ul>
१२. पार्किंग	<ul style="list-style-type: none"> <li>• आच्छादित पार्किंगमध्ये कर्ड / सिमेंट ब्लॉक फरशी</li> <li>• खुले पार्किंग / इमारतीच्या बाहेर सिमेंट ब्लॉक पेव्हिंग</li> <li>• तळमजल्याच्या पार्किंगमध्ये पावसाचे पाणी बाहेर काढण्यासाठी वेगळे व पर्यायी पंप</li> <li>• स्टिल्ट बेसमेंट पार्किंगसाठी रॅप</li> <li>• भितीना सिमेंट पेंट व छताला व्हाईटी वॉश</li> </ul>
१३. संकिर्ण	<ul style="list-style-type: none"> <li>• आवश्यकतेनुसार ग्राउंडवॉटर स्टोरेज टँक व ओव्हर हेड वॉटरटँक</li> <li>• वॉटर स्टोरेज टँकसाठी २ स्टँडबाय मोटर्स</li> <li>• मिटर रूम मध्ये प्रत्येक मिटरसाठी स्टिल जेल व कुलूप बंदीसह लाकडाच्या फ्रेमचे वेगळे पॅनेलिंग</li> <li>• टेरेसवर पावसासाठी उतारासह ब्रिकबॅट वॉटर प्रूफिंग</li> <li>• टेरेससाठी लाईट पॉइंट</li> <li>• मार्गिका आणि डक्टमध्ये १.३५ मि. उंच एमएस ग्रिल किंवा पाईप रेलिंगसह पॅरापेट</li> <li>• सोसायटी कार्यालय व सार्वजनिक शौचालय</li> <li>• लिफ्ट व सामयिक विद्युत व्यवस्थेसाठी जनरेटर</li> <li>• लेटर बॉक्स</li> </ul>
१४. लिफ्ट	<ul style="list-style-type: none"> <li>• इमर्जन्सी अलार्म</li> <li>• विद्युत पुरवठा खंडित झाल्यास ऑटोमॅटिक लँडिंग</li> <li>• टफन्डकाचे मधील एक किंवा जास्त पारदर्शक पॅनेलसह / कोलॅप्सिबल गेटसह लँडिंग दरवाजा व कार दरवाजा पुरविण्यात येईल.</li> </ul>

१७. मुकाअ, झोपुप्रा यांचेकडून वेळोवेळी पुनर्वसन घटकाची गुणवत्ता ऑडिट करण्यात येईल. असे ऑडिट करण्यासाठी योग्य आणि सक्षम अशा संस्थांची सेवा मुकाअ, झोपुप्रा यांचेकडून घेण्यात येईल.

**आर. १४.६.२१ झोपडपट्ट्या आणि विकास अराखड्यामधील आरक्षणे**

अस्तित्वात असलेल्या झोपडपट्ट्यांमधील घातक ठिकाणे जसे डोंगर उतार, दलदलीचा प्रदेश किंवा पाणीसाठ्याच्या नजीकचे क्षेत्र किंवा रेल्वेमार्ग संलग्न क्षेत्र किंवा महत्त्वाच्या सरकारी आणि निमसरकारी प्रकल्पांसाठी तातडीने आवश्यक आहे अशा क्षेत्रांवरील झोपड्यांचे मुकाअ, झोपुप्रा यांचे पूर्वमान्यतेनुसार स्थलांतरणाने अन्य क्षेत्रावर पुनर्वसन करण्यात येईल.

१. विकास योजना अथवा नगर रचना योजना यामध्ये विहित करण्यात आलेल्या आरक्षणांच्या जागेवर असलेल्या झोपडपट्ट्यांचा पुनर्विकास पुढील प्रमाणे करण्यात येईल.--  
ज्या योजनांमध्ये झोपड्यांची स्तित्वातील घनता ही ४५० प्रती हेक्टरपेक्षा कमी असेल तेथे आरक्षणा खालील एकूण क्षेत्रापैकी ४० टक्के क्षेत्रफळाची जागा ही आरक्षणासाठी नियोजित करून उर्वरित क्षेत्र झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेच्या उपयोगात आणण्यात येईल. ज्या योजनांमध्ये झोपड्यांची घनता ४५० प्रती हेक्टरपेक्षा अधिक आहे अशा प्रकरणी आरक्षणासाठी नियोजित क्षेत्र ३३ टक्क्यांपर्यंत घटविण्यात येईल. त्या झोनमध्ये आरक्षणानजीकच्या क्षेत्रास अनुज्ञेय असलेला वापर मुकाअ, झोपुप्रा मंजूर करू शकतील.
२. औद्योगिक आणि सार्वजनिक / निमसार्वजनिक विभाग / गलिच्छ वस्ती सुधार विभाग किंवा आर्थिकदृष्ट्या कमकुवत वर्गासाठी आरक्षित असलेली, उच्च घनता गृहनिर्माण क्षेत्र, बेघरांसाठी गृहनिर्माण अशा जमिनींवरील झोपडपट्ट्यांचा पुनर्विकास आरक्षणाखालील क्षेत्राच्या फेरबदलासाठी अथवा समाविष्ट करण्यासाठी प्रिमिअम आकरणी न करता करण्यात येईल.
३. ज्या प्रकरणी झोपडपट्टी क्षेत्र त्यामधून जाणाऱ्या विकास योजनेमधील रस्त्याने बाधित होत असेल, अशा प्रकरणी अशा रस्त्याखालील क्षेत्राचा १०० टक्के चटई क्षेत्र निर्देशांक त्याच क्षेत्रावरील उर्वरित भूखंडावर वापरासाठी अनुज्ञेय राहील.
४. या विनियमांमधील तरतुदीन्वये नगर रचना योजना आणि आरक्षणे यावर झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना घेता येईल. लगतची नियमबाह्य बांधकामे असे क्षेत्र सक्षम प्राधिकारी यांनी झोपडपट्टी क्षेत्र म्हणून किंवा मुकाअ, झोपुप्रा यांचेकडून झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र म्हणून घोषित करण्यात आले असेल तर त्या क्षेत्राचा समावेश नगर रचना योजनेच्या उक्त अंतिम भूखंडावरील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेमध्ये करण्यात येईल.
५. संपूर्ण पुनर्वसन अयोग्य झोपडपट्टी क्षेत्र (प्रस्तावित बांधकाम योग्य क्षेत्रामधील पात्र झोपडीधारकांसह), संलग्न बांधकामे, तसेच लगतचे बांधकाम अयोग्य क्षेत्र (जसे रस्ता / नाविकास क्षेत्र, हरितपट्टा / आरक्षणे) विधोषित करण्याची जबाबदारी सक्षम प्राधिकारी यांची राहील.

प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र, नियमबाह्य बांधकामे, रस्ते / नाविकासविभाग / हरितपट्टा / आरक्षणाखालील क्षेत्र अशा क्षेत्रावरील सर्व पात्र झोपडीधारकांचा मूळ ठिकाणी बांधकामयोग्य जमिनीवर पुनर्वसनासाठी समावेश करून झोपडपट्टी क्षेत्र विधोषित करणे हे सक्षम प्राधिकाऱ्याचे आवश्यक कर्तव्य असेल.

**आर. १४.६.२२ दोन योजनांचे एकत्रीकरण**

१. ४ कि.मी. हवाईअंतराची त्रिज्या असलेल्या क्षेत्रामधील दोन किंवा अधिक झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनांचे एकत्रीकरण, त्यांमधील पुनर्वसन घटकाचे मुक्त विक्री घटकाशी असलेले प्रमाण त्या त्या क्षेत्रानुसार व चटई क्षेत्र निर्देशांकासाठीच्या झोननुसार कायम ठेवून प्रस्तावित करता येईल. अशा योजनेमध्ये पुनर्वसन घटकाचे बांधकाम एका क्षेत्रावर, तर विक्री घटकाचे बांधकाम दुसऱ्या क्षेत्रावर प्रस्तावित करता येईल. अशा प्रकरणात निर्माण होणारा झोपडपट्टी चटई निर्देशांक हा संबधीत योजनांच्या प्रोत्साहनात्मक चटई क्षेत्राच्या गुणोत्तराच्या प्रमाणात असेल. अशी परवानगी ही बदलण्यात येणाऱ्या मुक्त विक्री घटकाच्या बांधकाम क्षेत्रासाठी त्यावेळी अस्तित्वात असलेल्या बाजारमूल्य दर तक्त्यामधील दरानुसार येणाऱ्या फरकाची रक्कम जमा करण्याच्या अधीन असेल.
२. अशा झोपडपट्टी पुनर्वसनाच्या प्रस्तावाची लगतच्या बांधीव अथवा बांधकामविरहित क्षेत्रासह संमिश्र प्रस्ताव म्हणून अंमलबजावणी अनुज्ञेय असेल. अशा प्रकरणी विकसक या विनियमामधील तरतुदींचा लाभ घेऊन झोपडपट्टी पुनर्वसनाच्या प्रस्तावाची अंमलबजावणी, अशा एकत्रीकरणापूर्वी अस्तित्वात असलेल्या पुनर्वसन घटक क्षेत्राचा वापर करून लगतच्या

३६ महाराष्ट्र शासन राजपत्र, भाग एक-असाधारण -- पुणे विभागीय पुरवणी, २९ सप्टेंबर २०२१ / अश्विन ७, शके १९४३ बांधीव अथवा बांधकामविरहित क्षेत्रासह करू शकेल. याचा आणखी असा अर्थ असेल की, पुनर्वसन घटकाचे नियोजन एका क्षेत्रावर तर या विनियमांमधील तरतुदींन्वये अनुज्ञेय सर्व विक्री घटकाचे चटई क्षेत्र दुसऱ्या क्षेत्रावर नियोजन करता येईल.

३. आरेखनामधील लवचीकतेस प्रोत्साहन देण्याच्या हेतूने तसेच जास्त साधन संपत्ती निर्माण करण्याच्या हेतूने झोपडपट्टीविरहित क्षेत्रावरील त्यालगतच्या झोनसाठी अनुज्ञेय असलेल्या चटई क्षेत्राच्या मर्यादेत झोपडपट्टीविरहित क्षेत्रासह त्यालगत असलेल्या झोपडपट्टी क्षेत्राचा विकास अनुज्ञेय असेल. अशी योजना ही झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना असल्याचे मानण्यात येईल. झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना / प्रकल्पासाठी आरक्षणाचे क्षेत्र सरकारविणे आणि / अथवा त्याची अदलाबदल करणे या संबंधीचे विकास नियंत्रण नियमावलीमध्ये विहित केलेले अधिकार मुकाअ, झोपुप्रा यांस असतील.

ज्या झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेमध्ये झोपडीधारकांचे पुनर्वसन अन्य ठिकाणी करण्याचे परिकल्पित करण्यात आले आहे अशा योजनेमधील सर्व भूखंड, चटई क्षेत्राची निश्चिती करण्यासाठी काल्पनिकदृष्ट्या एक असल्याचे मानण्यात येईल.

आर. १४.६.२३ सार्वजनिक सुखसोयी आणि धार्मिक स्थळे

१. पुनर्वसन होण्यापूर्वीपासून अस्तित्वात असलेली धार्मिक स्थळे यांस शासनाने यासंदर्भात वेळोवेळी दिलेल्या निर्देशांनुसार पुनर्वसनाचा भाग म्हणून मान्यता दिलेली असल्यास त्याचे क्षेत्रफळ पुनर्वसन होण्यापूर्वी ते जितके होते त्याच मर्यादेमध्ये असेल. परंतु त्याचे चटई क्षेत्र झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेच्या भूखंडावरील अनुज्ञेय चटई क्षेत्र मर्यादेमध्ये गृहित धरण्यात येणार नाही.

२. क) प्रत्येक १०० पात्र झोपडीधारकांसाठी, प्रत्येकी २७.८८ चौ.मी. कार्पेट क्षेत्राचे एक या प्रमाणात कल्याण केंद्र व बालवाडी केंद्राचे बांधकाम पुनर्वसन घटकाचा भाग म्हणून करण्यात येईल. त्यांचे स्थान इमारतीमधील सर्व मजल्यांस समान अशा स्वरूपात असेल. आणखी असे की उत्तम सुविधेसाठी दोन किंवा जास्त कल्याण केंद्रे व बालवाडीचे एकत्रीकरण मान्य करण्यात येईल. अशा कल्याण केंद्र अथवा बालवाडीचा सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या सभासदांकडून गैरवापर होत असल्याचे निदर्शनास आल्यास मुकाअ, झोपुप्रा यांचेकडून ते ताब्यात घेण्यात येईल व ते अन्य योग्य अशा संघटना अथवा संस्थेकडे सार्वजनिक उपयोगासाठी चालविण्यास देण्यात येईल.

ख) ४००० चौ.मी. पेक्षा अधिक क्षेत्रफळ असलेल्या भूखंडावरील योजनांमध्ये पुनर्वसन बांधकामाच्या २.५ टक्के इतके क्षेत्र पुनर्वसन सहकारी संस्थेसाठीच्या सुविधा व्यापारी गाळ्यांच्या स्वरूपात बांधण्यात येईल. असे गाळे एका मजल्याच्या उंचीमध्ये शक्यतो तळमजल्यावर कमाल १० चौ.मी. क्षेत्रफळ अशा आकारमानाचे असतील. अशा क्षेत्राचा वापर सहकारी संस्थेसाठी अतिरिक्त उत्पन्न मिळविण्यासाठी करण्यात येईल.

या सुविधा गाळ्यांमध्ये भाजीपाला विक्री, मटण मार्केट, फिश मार्केट, नाभिक व्यवसाय, किराणामाल विक्री, दूध विक्री, टेलिफोन बूथ, वर्तमानपत्रे व पुस्तके दुकान, स्टेशनरी दुकान, सुविधा दुकान, शिपी, कॅटीन, चहाचे दुकान आदी वापर अनुज्ञेय असतील.

या सुविधा गाळ्यांची मालकी पुनर्वसन सहकारी गृहनिर्माण संस्थेची असेल व मुकाअ, झोपुप्रा यांनी विहित केलेल्या पद्धतीने लेखे ठेवून पारदर्शक पद्धतीने त्यांचे वाटप व व्यवस्थापन करून पुनर्वसन घटकाच्या देखभाल व दुरुस्ती या साठीचा निधी उपलब्ध करणे आवश्यक असेल.

३. झोपडीधारकांच्या पुनर्वसन इमारतीमध्ये प्रत्येकी १२ चौ.मी. (चटई क्षेत्र मुफ्त) आकारमानाचे एक सोसायटी कार्यालय विनामूल्य देण्यात येईल. यामध्ये ४ चौ.मी. (चटई क्षेत्र मुफ्त) च्या आकाराचे शौचालय मंजूर करता येईल.

४. सहकारी गृहनिर्माण संस्थेस प्रोत्साहन म्हणून दिलेले सुविधा हॉल, संस्थेचे कार्यालय, बालवाडी / ङ्या, धार्मिक स्थळे, आणि व्यावसायिक वापराचे क्षेत्र हे विनामूल्य असेल व त्याचा अंतर्भाव पुनर्वसन घटकामध्ये असेल. आणि त्या क्षेत्राचा समावेश मुक्त विक्री घटकासाठी देण्यात येणाऱ्या प्रोत्साहनात्मक चटई क्षेत्राच्या गणनेसाठी करण्यात येईल.

५. पुनर्वसन घटकामधील सहकारी गृहनिर्माण संस्थेस प्रोत्साहन म्हणून दिलेले सुविधा हॉल, संस्थेचे कार्यालय, बालवाडी / ङ्या, धार्मिक स्थळे, आरोग्य केंद्र व पोलिस चौकी आणि व्यावसायिक वापराचे क्षेत्र याची गणना योजना क्षेत्राच्या अनुज्ञेय चटई क्षेत्रामध्ये करण्यात येणार नाही.

६. झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेमध्ये महानगरपालिकेच्या गरजेस अनुसरून २७.८८ चौ. मी. चटई क्षेत्राचे वैद्यकीय केंद्र आणि पोलिस आयुक्त यांचेकडील आवश्यकतेनुसार पोलिस चौकी यांची तरतूद करण्यात येईल. अशा सुविधांचा गैरवापर

निदर्शनास आल्यास, मुकाअ, झोपुप्रा यांचेकडून ते ताब्यात घेण्यात येईल व ते अन्य योग्य अशा संघटना अथवा संस्थेकडे सार्वजनिक उपयोगासाठी चालविण्यास देण्यात येईल.

संबंधित महानगरपालिकेसाठीच्या विकास नियंत्रण नियमामधील विहित करण्यात आल्याप्रमाणे, ९ मी. रुंदीच्या योजना क्षेत्राच्या रेखांकनामधील रस्त्यालगत ३ मी. सामासिक अंतर सोडून सुविधा गाळ्यांना परवानगी देण्यात येईल. या विनियमामधील तरतुदीनुसार देण्यात येणाऱ्या व्यापारी क्षेत्राव्यतिरिक्त अशी परवानगी असेल.

#### आर. १४.६.२४ सहकारी संस्थेचे गठन

१. विकसक आणि झोपु योजनेच्या लाभार्थ्यांकडून सहकारी गृहनिर्माण संस्थेचे गठन करून तिची नोंदणी करण्यात येईल.

क) पात्र झोपडीधारक आणि प्रकल्पबाधित व्यक्ती यांना सर्व सभासदांनी महानगरपालिका, म्हाडा आदींची सर्व थकबाकी भरल्यानंतर सहकारी गृहनिर्माण संस्थेचे गठन करावे लागेल. नोंदणीसाठी येणारा सर्व खर्च पात्र झोपडीधारकांकडून करण्यात येईल व विकसक पात्र झोपडीधारकांच्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थेची नोंदणी पुनर्वसन सदनिकांना बांधकाम प्रारंभ प्रमाणपत्र मिळाल्यापासून ६० दिवसांचे आत करेल. पुनर्वसन सदनिकांच्या वाटपाची दस्तऐवज नोंदणी तसेच सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या नोंदणीसाठी मुबई मुद्रांक अधिनियम १९५८ खाली आवश्यक असणारे नोंदणी शुल्क पूर्णपणे माफ असेल.

ख) झोपडीधारकांच्या नोंदणी करण्यात आलेल्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या कार्यकारी समितीमध्ये कोणत्याही वेळी एकूण व प्रत्यक्ष सदस्य संख्येच्या किमान एकतृतीयांश इतक्या महिला सभासद असतील.

ग) पुनर्वसन सदनिका ही प्रमुख झोपडीधारक आणि असल्यास त्याच्या जोडीदाराच्या संयुक्त मालकीची असेल. भागभांडवल प्रमाणपत्र व इतर दस्तऐवजांसह मालकीच्या तपशिलामध्ये त्याची सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या अभिलेखात तशी नोंद असेल अथवा तशी नोंद असल्याचे मानण्यात येईल.

मुकाअ, झोपुप्रा यांनी सूचित केल्याप्रमाणे या विनियमामधील तरतुदीनुसार असलेल्या पात्रतेच्या निकषांवर सहकारी गृहनिर्माण संस्थेचे सभासदत्व निश्चित करण्यात येईल.

२. विकसक झोपडपट्टी क्षेत्रामधील झोपडीसाठी पात्र ठरलेल्या प्रत्येक झोपडीधारकासोबत त्याला द्यावयाच्या पुनर्वसन सदनिकेसाठी वैयक्तिक करार करेल. असा करार प्रत्येक पुनर्वसन सदनिकेच्या प्रमुख झोपडीधारक आणि असल्यास त्याच्या जोडीदारासह संयुक्तरीत्या करण्यात येईल.

३. पुनर्वसन सदनिका ही झोपडीधारक व त्याच्या जोडीदाराच्या संयुक्त मालकीची असेल आणि ती त्या पद्धतीने भाग भांडवल प्रमाणपत्र आणि सर्व संबंधित दस्तऐवजांसह झोपडीधारकांच्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या अभिलेखात नोंदविण्यात येईल अथवा ती तशी नोंदविण्यात आलेली आहे, असे मानण्यात येईल. झोपडीधारकाकडून अशा सदनिकेची तिचा ताबा दिल्याचे दिनांकापासून १० वर्षांचे कालावधीत विक्री अथवा भाडेपट्टा करता येणार नाही. तशी नोंद विकसक आणि झोपडीधारक यांच्या मध्ये नोंदविण्यात येणाऱ्या करारनाम्यात समाविष्ट करण्यात येईल.

४. दहा वर्षांचा कालावधी पूर्ण झाल्यानंतर त्या-त्या वर्षीच्या बाजारमूल्य दर तक्त्यानुसार निश्चित होणाऱ्या सदनिकेच्या किमतीच्या १० टक्के इतक्या रकमेची शुल्क आकारणी करून पुनर्वसन सदनिकेच्या हस्तांतरणास मुकाअ, झोपुप्रा यांचेकडून परवानगी देण्यात येईल.

पुनर्वसन घटकामधील इमारतींचा झोपडीधारकांनी ताबा घेतल्यानंतर ताबडतोब विकसकाकडून पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्रासाठी गठित करण्यात आलेल्या झोपडीधारकांच्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या लाभात असे समाईक क्षेत्र, प्रवेश, इमारतीचे सामासिक क्षेत्र यांसह बांधकाम क्षेत्राचा अभिहस्तांकन दस्त निष्पादित करण्यात येईल.

#### आर. १४.६.२५ सहकारी संस्थेची जबाबदारी

१. त्यांना भाडेपट्टा करून दिलेल्या क्षेत्रामधील सोई-सुविधांची देखभाल करण्यासाठी सहकारी संस्था जबाबदार असेल. या सोई-सुविधांच्या देखभालीमध्ये मार्गिकेची झाडलोट, सदनिकांमधून कचरा गोळा करणे व तो मनपाच्या नजीकच्या कचराकुंडीमध्ये जमा करणे, सार्वजनिक सुखसोयींची देखभाल व दुरुस्ती इ. चा समावेश असेल. यासाठी आवश्यक असे शुल्क आकारण्याचा अधिकार संस्थेस असेल.

३८ महाराष्ट्र शासन राजपत्र, भाग एक-असाधारण -- पुणे विभागीय पुरवणी, २९ सप्टेंबर २०२१ / अश्विन ७, शके १९४३

२. आराखड्यात दर्शविण्यात आलेले अंतर्गत रस्ते, पदपथ, सार्वजनिक सोई-सुविधा आदी मूळ योजनेचा भाग म्हणून पुरविण्यात येतील. त्यांची देखभाल करणे ही सहकारी गृहनिर्माण संस्थेची जबाबदारी असेल.
३. महानगरपालिकेकडील कर व पाणीपुरवठा आदी सुविधांचे शुल्क तसेच अन्य प्राधिकरणाचे कर वेळोवेळी भरण्याची जबाबदारी सहकारी गृहनिर्माण संस्थेची असेल.

विद्युत देयक आदी सदनिकांमधील सोई-सुविधांचा खर्च, ती ज्या झोपडीधारकास वितरित करण्यात आली आहे त्या झोपडीधारकाकडून करण्यात येईल.

#### आर. १४.६.२६ हस्तांतरणावरील निर्बंध

मुकाअ, झोपुप्रा यांचेकडून पुनर्वसन करण्यात आलेल्या कुटुंबाच्या प्रमुखास आवश्यक तर त्याच्या / तिच्या जोडीदाराच्या संयुक्त नावाने ओळखपत्र वितरित करण्यात येईल. पुनर्वसन सदनिकेची विक्री / हस्तांतरण / भाड्याने / पट्ट्याने देणे, वारसाने होणारे हस्तांतरण वगळून, अशी कृती सदनिकेचा ताबा दिल्याच्या दिनांकापासून १० वर्षांचे कालावधीत करण्यास निर्बंध असतील. या अटीचा भंग झाल्यास मुकाअ, झोपुप्रा यांचेकडून अशा सदनिकेचे झालेले वाटप रद्द करण्यात येईल व ती सदनिका ताब्यात घेण्यात येईल. तसेच असा सदनिकाधारक कोणत्याही प्रकारे कोणत्याही अन्य पुनर्वसन योजनेमध्ये पुनर्वसन सदनिका मिळण्यास अपात्र राहील. या अटीचा उल्लेख देण्यात आलेल्या ओळखपत्रावरसुद्धा करण्यात येईल.

#### आर. १४.६.२७ सदनिका / बिगर निवासी गाळ्यांचा ताबा देणे

पुनर्वसन सदनिका / बिगरनिवासी गाळ्यांचे हस्तांतरण पात्र झोपडीधारकास करण्यापूर्वी खालील बाबींची पूर्तता करण्यात येईल.

१. पुनर्वसित झोपडीधारकांच्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थेची नोंदणी करण्यात येईल आणि
२. सर्व आवश्यक बाबींची पूर्तता झाल्यानंतर पुनर्वसित झोपडीधारकांच्या गृहनिर्माण संस्थेसोबत जमीन मालकी असणाऱ्या विभागाकडून भाडेकरार संपादित करण्यात येईल आणि
३. अशा झोपडीधारकास देण्यात आलेले संक्रमण निवासस्थान खाली करून देईल तसेच पुणे मनपा / पिंपरी चिंचवड मनपा / पीसीएनटीडीए / मऔविमंकडील सर्व प्रदानांचा भरणा करण्यात येईल.

#### आर. १४.६.२८ संरक्षित भोगवटादारांना सदनिकांचे वाटप

१. शासनाच्या दि. १६ मे २०१५ रोजीच्या शासन निर्णयामधील निर्देशानुसार संरक्षित झोपडीधारकांची पात्रता सक्षम प्राधिकाऱ्यांकडून निश्चित करण्यात येईल. (परिशिष्ट क)
२. सदनिकांचे सोडतीद्वारे वाटप करणारा अधिकारी, संरक्षित झोपडीधारक जे पुरवणी याद्या आणि अपिलामध्ये दिलेल्या आदेशान्वये पात्र झाले आहेत अशा सर्व झोपडीधारकांची यादी झोपुप्राच्या संबंधित विभागाकडून प्राप्त करून घेईल. त्याचप्रमाणे असा अधिकारी सर्व पुनर्वसन सदनिकांचे मजलेनिहाय नकाशे / आराखडे झोपुप्राच्या तांत्रिक विभागाकडून प्राप्त करून घेईल.
३. असे संरक्षित झोपडीधारक ज्यांचे बळपूर्वक निष्कासन करण्यात आले आहे, अशांचासुद्धा वाटपासाठी विचार करण्यात येईल.
४. प्रत्यक्ष वाटपाच्या दिनांकाच्या किमान ७ दिवस अगोदर अशा सोडतीची जाहीर सूचना प्रसिद्ध करण्यात येईल. अशी जाहीर सूचना योजनेच्या ठिकाणी तसेच विकसकाने दिलेल्या संक्रमण शिबिराच्या ठिकाणी ठळक जागेवर प्रसिद्ध करण्यात येईल. अशा जाहीर सूचनेची प्रत व ती प्रसिद्ध केल्याचा पंचनामा अभिलेखात जतन करण्यात येईल.
५. संरक्षित भोगवटादाराची विधवा/ संरक्षित भोगवटादार आहे अशी विधवा, ज्यांचे कुटुंबात अंध अथवा अपंग व्यक्ती आहेत असे संरक्षित भोगवटादार यांना प्रथम प्राधान्याने शक्य तेथवर त्यांच्या पसंतीने सदनिकांचे वाटप करण्यात येईल. तथापि एकापेक्षा जास्त अशा संरक्षित भोगवटादारांनी एकच सदनिकेची पसंती दर्शविल्यास असे वाटप त्यांचे दरम्यान काढण्यात आलेल्या सोडतीने करण्यात येईल.
६. तदनंतर अन्य संरक्षित झोपडीधारकांना सदनिकांचे वाटप, त्यावेळी उपस्थित असलेल्या सर्व झोपडीधारकांसमक्ष सोडतीद्वारे करण्यात येईल. शक्य असेल तेथवर अशा सोडतीने केलेल्या वाटपाचे सुयोग्य व्हिडिओ छायाचित्रीकरण विकसकाच्या खर्चाने करण्यात येईल.

७. पात्र झोपडीधारकांना वाटप केलेल्या सदनिकांची यादी तयार करून, त्याची एक प्रत झोपडीधारकांशी नोंदणी करार करणे व ताबा देणे या प्रयोजनासाठी विकसकास देण्यात येईल. विकसक या अनुषंगाने कार्यवाही करून आवश्यक कागदपत्रांसह त्याच्या कार्यवाहीचा अहवाल झोपुप्राकडे सादर करेल.
८. वरीलप्रमाणे सर्व प्रक्रियेची पूर्तता झाल्यानंतरच योजनेचे भोगवटा प्रमाणपत्र देण्यात येईल.
९. वाटप केलेल्या सदनिकांचे वाटप यादीप्रमाणे प्रत्येक संरक्षित झोपडीधारकाबरोबर करारनामे करणे व त्यांची नोंदणी करणे या बाबींची कार्यवाही विकसकाकडून पूर्ण करण्यात येईल.

**आर. १४.६.२९ पात्र असंरक्षित भोगवटादारांना सदनिकांचे वाटप**

१. शासनाच्या दि. १६ मे २०१८ रोजीच्या शासन निर्णयामधील निर्देशानुसार असंरक्षित झोपडीधारकांची पात्रता सक्षम प्राधिकाऱ्यांकडून निश्चित करण्यात येईल. (परिशिष्ट ख)
२. असे वाटप, पात्र असंरक्षित झोपडीधारकांना अशा सदनिकेच्या सवलतीची किंमत झोपुप्राकडे भरण्याच्या अधीन असेल. अशी सवलतीची किंमत असे वाटप करण्यात येणाऱ्या वर्षासाठीचा बाजारमुल्य दर तक्ता विचारात घेऊन निश्चित करण्यात येईल.
३. मुकाअ, झोपुप्रा यांचेकडून राज्य शासनाने याबाबतीत निश्चित करून दिलेल्या धोरणाप्रमाणे, अशा सदनिकांची किंमत निश्चित करण्यात येईल.
४. असंरक्षित झोपडीधारकांची ज्येष्ठतेनुसार यादी तयार करणे, सदनिकांचे वाटप, किमतीची रक्कम जमा करणे आणि आवश्यक त्याप्रकरणी सोडतीने वाटप करणे ही सर्व कामे त्यासाठी झोपुप्रा, पुणेच्या स्तरावर तयार करण्यात आलेल्या प्रधानमंत्री आवास योजना कक्षामार्फत नियंत्रित करण्यात येतील. या कक्षासाठी आवश्यक पदांची आवश्यकता असल्यास शासनाच्या मान्यतेने ती निर्माण करण्यात येतील.
५. प्रधानमंत्री आवास कक्ष, झोपुप्रा, पुणेमार्फत या प्रयोजनासाठी ठेवण्यात आलेल्या नोंदवहीमध्ये असंरक्षित झोपडीधारकाची अद्ययावत ज्येष्ठता झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्रामधील त्याच्या झोपडीचा ताबा ज्या दिवशी सोडण्यात आला त्या दिनांकानुसार निश्चित करण्यात येईल. परंतु एकापेक्षा जास्त झोपडीधारकांनी एकाच दिवशी ताबा सोडल्याचे निदर्शनास आल्यास ही ज्येष्ठता सक्षम प्राधिकाऱ्याकडे दाखल करण्यात आलेल्या पुराव्यांआधारे झोपडी अस्तित्वात असलेल्या दिनांकानुसार करण्यात येईल.
६. प्रधानमंत्री आवास योजना कक्ष झोपुप्रामार्फत उपरोक्त खंड ५ मध्ये विहित करण्यास नोंदवहीव्यतिरिक्त वाटपासाठी उपलब्ध असलेल्या सदनिकांची वेगळी नोंदवही ठेवण्यात येईल.
७. एका योजनेमध्ये उपलब्ध असणाऱ्या सदनिकांच्या संख्येपेक्षा त्यांची मागणी केलेल्या असंरक्षित झोपडीधारकांची संख्या जास्त असल्यास अशा सदनिकांचे वाटप ज्येष्ठतेनुसार करण्यात येईल. तथापि एकापेक्षा जास्त अशा असंरक्षित झोपडीधारकांची ज्येष्ठता एकच आहे असे निदर्शनास आल्यास, अशा असंरक्षित झोपडीधारकांना सदनिकांचे वाटप सोडत पद्धतीने करण्यात येईल. यामध्ये कोणताही वाद उत्पन्न झाल्यास त्यावरील मुकाअ, झोपुप्रा यांनी दिलेला निर्णय अंतिम व सर्व संबंधितावर बंधनकारक असेल.
८. संरक्षित व असंरक्षित भोगवटादारांना करावयाचे योजनेमध्ये उपलब्ध असलेल्या सदनिकांचे वाटप पुढील पद्धतीने करण्यात येईल.
  - क) त्या योजनेसाठीचे संरक्षित भोगवटादार यांना प्रथम सामावून घेण्यात येईल.
  - ख) लगतच्या बांधकामअयोग्य क्षेत्रावर असलेल्या झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्रामधील संरक्षित झोपडीधारकांना त्यानंतर सामावून घेण्यात येईल.
  - ग) त्या योजना क्षेत्रामधील असंरक्षित झोपडीधारकांना त्यानंतर सशुल्क सामावून घेण्यात येईल व तदनंतर या योजनेमधील सदनिकेसाठी पसंती दर्शविलेले अन्य योजनांमधील असंरक्षित झोपडीधारक यांना त्यांचे ज्येष्ठता क्रमानुसार सशुल्क सामावून घेण्यात येईल.
  - घ) अशा कोणत्याही असंरक्षित झोपडीधारकाच्या सदनिका वाटपासंदर्भात निर्माण झालेला कोणताही वाद मुकाअ, झोपुप्रा, पुणे यांच्या निर्णयाद्वारे सोडविण्यात येईल, जो अंतिम व पक्षकारावर बंधनकारक असेल.

४० महाराष्ट्र शासन राजपत्र, भाग एक-असाधारण -- पुणे विभागीय पुरवणी, २९ सप्टेंबर २०२१ / अश्विन ७, शके १९४३  
आर. १४.६.३० झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र विघोषित करणे

१. मुकाअ, झोपुप्रा हे आवश्यक असेल अशा वेळी व त्यांची तशी खात्री पटल्यावर अथवा शासनाने तसे निर्देश दिल्यानंतर झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र अथवा त्याचा भाग झोपडपट्टी अधिनियमाच्या तरतुदीन्वये विघोषित करतील.
२. संबंधित महानगरपालिकेचा क्षेत्रीय अधिकारी आणि स्थानिक पोलिस ठाण्याचा अंमलदार झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेची परिणामकारक अबाधित अंमलबजावणी सुनिश्चित करतील. झोपडपट्टीदादा तसेच झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेमध्ये सहभागी न होणारे झोपडीधारक आणि / अथवा अडथळे आणणाऱ्या व्यक्ती यांचेविरोधात तात्काळ आवश्यक कारवाई करणे हे त्यांचे आवश्यक कर्तव्य असेल. अशा कर्तव्यात त्यांनी कसूर केल्यास मुकाअ, झोपुप्रा त्यांचेविरुद्ध झोपडपट्टी अधिनियम आणि / अथवा लागू असलेल्या कायदेशीर तरतुदीखाली कारवाईची शिफारस करू शकतील.

आर. १४.६.३१ मालकी हक्काबाबतचे शुल्क आणि त्याचा कालावधी

१. ज्या झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना, शासन, स्थानिक संस्था आणि निमशासकीय महामंडळे यांच्या जागांवर प्रस्तावित करण्यात आल्या आहेत, अशा योजनांच्या बाबतीत ती सादर करणारा विकसक झोपडपट्टी अधिनियमाचे कलम १७ प्रमाणे निश्चित होणाऱ्या जमिनीच्या मूल्यासह अशा जमिनीच्या बाजारमूल्य दर तक्त्यामधील दराप्रमाणे निश्चित होणाऱ्या मूल्याच्या २५ टक्के इतकी रक्कम भरेल अथवा उक्त रकमेच्या मूल्याइतके बाजार मूल्य दर तक्त्यामधील दराप्रमाणे निश्चित होणारे बांधकाम करून देईल.  
परंतु, ज्या झोपडपट्टी क्षेत्रावर झोपड्यांच्या घनतेमुळे असे बांधकाम करून देणे शक्य होणार नाही, अशा जमिनीच्या बाबतीत मात्र जमीनमूल्याच्या २५ टक्के इतकी रक्कम भरून घेण्यात येईल.
२. झोपडपट्टी अधिनियमाच्या कलम १७ अन्वये निश्चित करण्यात आलेली जमिनीच्या भरपाईची रक्कम त्या जमिनीची मालकी असलेल्या शासनाच्या विभागाकडे अथवा निमशासकीय महामंडळाकडे अथवा स्थानिक संस्थेकडे जमा करण्यात येईल.
३. झोपडपट्टी क्षेत्रावर योजना क्षेत्रात असे बांधकाम करणे शक्य आहे किंवा नाही याबाबतचा निर्णय मुकाअ, झोपुप्रा हे घेतील व असा निर्णय अंतिम व सर्व संबंधितांवर बंधनकारक असेल.
४. शासकीय / निमशासकीय / स्थानिक स्वराज्य संस्था / सार्वजनिक ट्रस्ट/ म्हाडा / पुणे मनपा/ पिंपरी-चिंचवड मनपा / पीसीएनटीडीए / मऔविमं यांच्या मालकीच्या जमिनीवरील योजना क्षेत्राचा पुनर्वसन घटकाच्या बांधकामाचा भाग हा प्रति ४००० चौ.मी. जमीन अथवा तिच्या भागासाठी रु. १०००/- या दराने ३० वर्षांचे कालावधीसाठी आकारणी करून झोपडीधारकांच्या गृहनिर्माण संस्थेस भाड्याने देण्यात येईल. मुक्त विक्री बांधकाम घटकाचे बाबतीत अशी जमीन झोपडीधारकांच्या मार्फत नाही, तथापि थेट त्यांच्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थेस अथवा खरेदीदारांच्या संघास अथवा अशा संस्थेचे गठन होण्याच्या कालावधीसाठी विकसकास अशा पद्धतीने भाड्याने देण्यात येईल. बांधकाम परवानगी देण्यात आल्यापासून साठ दिवस इतक्या कालावधीत असा भाडेकरार करण्यात येईल.
५. सार्वजनिक प्राधिकरणे जसे शासन, म्हाडा, महावितरण आणि/ अथवा महानगरपालिका यांचेकडील कर आकारणी, भरपाई, भोगवटा मूल्य, वापराचे मूल्य, महसूल अथवा अकृषिक आकारणी / थकबाकी इ. जरी विकसकावर बंधनकारक असतील, तरीही त्यांचा संबंध झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेच्या मंजूरी अथवा बांधकाम आराखडे मंजूरीशी लावण्यात येणार नाही. विकसकाने अशा सर्व आकारणीचे प्रदान, झोपुप्राकडून देण्यात येणाऱ्या भोगवटा प्रमाणपत्रापूर्वी करणे बंधनकारक ठरेल. झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेखालील जमिनीबाबतची कोणतीही महसुली आकारणी, परवानगी, आदेश यांचा संबंध योजनेबाबत कोणतेही प्रमाणपत्र देणे अथवा नाहरकत प्रमाणपत्राशी जोडण्यात येणार नाही.
६. मोकळी जमीन असा वर्ग आपोआप संपुष्टात येणे : झोपडपट्टी वसली आहे, अशी कोणतीही जमीन अथवा तिचा भाग मोकळे क्षेत्र असेल / सार्वजनिक संस्थेने केलेला भाडेपट्टा असेल अशा प्रकरणी मुकाअ यांच्याकडे झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना मान्यतेसाठी दाखल झाल्यानंतर आपोआप त्या जमिनीचा मोकळे क्षेत्र असण्याचा वर्ग संपुष्टात येईल. अशा जमिनीसाठी आकारावयाची कोणतीही थकबाकी असल्यास त्याचा संबंध योजनेबाबत कोणतेही प्रमाणपत्र देणे अथवा नाहरकत प्रमाणपत्राशी जोडण्यात येणार नाही.



आर. १४.६.३२ झोपडीधारकांचा सामाजिक, सांस्कृतिक सहभाग, शैक्षणिक विकास आणि राहणीमानामध्ये सुधारणा

पुणे व पिंपरी चिंचवड महानगरपालिका तसेच सामाजिक कार्य करण्याच्या अशासकीय संस्था यांच्या सहकार्याने मुकाअ, झोपुप्रा हे झोपडीधारकांच्या पुनर्वसनादरम्यान सदनिकांचे वाटपापासून पाच वर्षे इतक्या कालावधीत सामाजिक, कौशल्य विकास, स्वयंरोजगार, स्वच्छता, आरोग्य, शैक्षणिक, सांस्कृतिक आणि राहणीमानामधील बदल या संबंधातील समुपदेशनाचा कार्यक्रम हाती घेतील. विकसकाने देखभाल दुरुस्तीसाठी अदा केलेल्या रकमेच्या ठेवीवरील व्याजाच्या रकमेमधून यासाठीचा वाजवी खर्च करण्यात येईल.

राजेंद्र निंबाळकर,

(भा.प्र.से.),

मुख्य कार्यकारी अधिकारी,

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे.

पुणे, २७ सप्टेंबर २०२१.

-----

**BY CHIEF EXECUTIVE OFFICER**

*Under Section 37 (1B) of Maharashtra Regional and Town Planning Act, 1966.*

**Notice**

No. SRA/CEO/No. 1613/21/Sec. 37 (1B).—Whereas the Government of Maharashtra in consonance with the Industrial Policy and Promotion (DIPP) Department of Central Government, has sectioned Unified Development Control and Promotion Regulations (hereinafter referred to as 'UDCPR') for the state except Municipal Corporation of Greater Mumbai, other Planning Authorities / Special Planning Authorities / Development Authorities within the limits of Municipal Corporation of Greater Mumbai, MIDC, NAINA, Jawaharlal Nehru Port Trust, Hill Station Municipal Council, Eco-Sensitive/ Eco-Fragile region notified by MoEF and CC and Lonavala Municipal Council and Area under CIDCO's jurisdiction as Planning Authority, PCNTDA, MIHAN, MADC, MSRDC, in Maharashtra *vide* Notification No. TPS-1818/CR-238/18/DP. and RP./Sec.37 (1AA) (c) and Section 20 (4) UD-13, dated 2nd December 2020 ;

and whereas, the Government of Maharashtra *vide* its Notification, Housing Department, No. SRS-2004/CR-213/Slum-1, dated 30th June 2005 has appointed the Slum Rehabilitation Authority for Pune and Pimpri-Chinchwad Area (hereinafter referred to as "the said Authority") under the provisions of Section 3-A of the Maharashtra Slum Areas (Improvement, Clearance and Redevelopment) Act, 1971 (Mah. Act No. XXVIII of 1971);

and Whereas, the said Authority is the Planning Authority within the meaning of clause (b) of sub-section (2) of Section 19 of the Maharashtra Regional and Town Planning Act, 1966 (Mah. Act No. XXXVII) (hereinafter referred to as "the said planning authority") ;

and Whereas, the Development Control Regulations for the area under jurisdiction of the said planning authority have been approved by the Government *vide* Government Resolution No. TPS-1812/786/CR-262/13/Reconstruction No.90/UD-13, dated 11th September 2014, under Sections 37 (1B) and 37 (2) of the Maharashtra Regional and Town Planning Act, 1966 ;

and whereas, the said planning authority being satisfied felt it necessary to modify the present Development Control Regulations dated 11th September 2014 so as to remove the obstacles in the implementation of the Slum Rehabilitation Schemes with a view to develop the slum areas within its jurisdiction and also to promote time bound slum redevelopment in the future and hence the said planning authority has proposed the New Development Control Regulations for the area under its jurisdiction to the State Government namely "The Development Control Regulations for the Slum Rehabilitation Authority (Pune and Pimpri-Chinchwad Area), Pune, 2021" (hereinafter referred to as "the said New Development Control Regulations") ;

and whereas, the State Government has accorded its sanction to the said New Development Control Regulations *vide* its order No. SRA-2018/CR55/SI, dated 23rd September 2021 and authorized the Chief Executive Officer, Slum Rehabilitation Authority, Pune and Pimpri-Chinchwad Area to publish the same under the provisions of Section 37 (1B) of the Maharashtra Regional and Town Planning Act, 1966 with a view to receive the suggestions and objections on behalf of the Government.

Now therefore, in exercise of the powers conferred under sub-section (1B) of Section 37 of the Maharashtra Regional and Town Planning Act, 1966 and of all other powers enabling in that behalf, I, Mr. Rajendra Nimbalkar, Chief Executive Officer, Slum Rehabilitation Authority, Pune and Pimpri-Chinchwad Area, hereby publish the draft Development Control Regulations for the Slum Rehabilitation Authority (Pune and Pimpri-Chinchwad Area), Pune, 2021, attached herewith for inviting suggestions/ objections thereon from the general public at large and all the persons likely to be affected thereby within 30 days from the date of publication this notice in the Official Gazette.

Any objections or suggestions, which may be received by the Chief Executive Officer, Slum Rehabilitation Authority, Pune and Pimpri Chinchwad Area, Pune, Kakade Bizz Icon Building, near E-square, Ganeshkhind Road, Shivaji Nagar, Pune-16, from any person with respect to the said draft regulations on or before the aforesaid date, will be considered by the Slum Rehabilitation Authority.

The said Notice along with the draft of the said New Development Control Regulations in English and Marathi shall be kept open in the following offices for inspection to the general public on all working days for the period mentioned above.–

- (i) Slum Rehabilitation Authority for Pune and Pimpri-Chinchwad Area, Office Nos 403 to 406, Fourth Floor, Kakade Bizz. Icon, Ganeshkhind road, Pune-411016.
- (ii) District Collector office, Pune.
- (iii) Director Town Planning, Central Building Pune.
- (iv) Municipal Commissioner Office, Pune Municipal Corporation, Pune.
- (v) Municipal Commissioner Office, Pimpri-Chinchwad Municipal Corporation, Pimpri.
- (vi) Metropolitan Commissioner and Chief Executive Officer Office, Pune Metropolitan Region Development Authority, Aundh, Pune-07.
- (vii) Assistant Director of Town Planning Office, New Administrative Building, Pune-01.
- (viii) Regional Officer Office, Maharashtra Industrial Development Corporation, Pune.

This Notice shall also be published on Slum Rehabilitation Authority, Pune's website [www.srapune.gov.in](http://www.srapune.gov.in).

**RAJENDRA NIMBALKAR,**

IAS,

Chief Executive Officer,  
Slum Rehabilitation Authority,  
Pune and Pimpri-Chinchwad Area, Pune.

Pune, 27th September 2021.

---

R 14.6. DEVELOPMENT CONTROL REGULATIONS FOR SLUM REHABILITATION AUTHORITY, PUNE AND PIMPRI CHINCHWAD MUNICIPAL AREA, PUNE, shall be as under.–

#### **INDEX**

- R 14.6.1 PREAMBLE
- R 14.6.2 SHORT TITLE, EXTENT AND COMMENCEMENT
- R 14.6.3 DEFINITIONS
- R 14.6.4 APPLICABILITY
- R 14.6.5 INTERPRETATION
- R 14.6.6 DELEGATION OF POWERS
- R 14.6.7 DISCRETIONARY POWERS
- R 14.6.8 DEVELOPER'S REGISTRATION
- R 14.6.9 DECLARATION OF LAND AS SLUM REHABILITATION AREA
- R 14.6.10 PARAMETERS OF DEVELOPMENT OF SLUM REHABILITATION AREA
- R 14.6.11 ELIGIBILITY
- R 14.6.12 OBLIGATORY PARTICIPATION
- R 14.6.13 INITIATION OF SLUM REHABILITATION SCHEME
- R 14.6.14 SANCTION TO THE SRS
- R 14.6.15 CLEARANCE ORDER
- R 14.6.16 TRANSIT CAMP ACCOMMODATION
- R 14.6.17 DEVELOPMENT CONTROL RULES
- R 14.6.18 REGULATIONS RELATING REHABILITATION AND FREE SALE COMPONENTS

R 14.6.19 PAYMENTS TO BE MADE TO SRA AND INSTALMENTS

R 14.6.20 BUILDING CONTROL REGULATIONS FOR SRS

R 14.6.21 SLUM AND DEVELOPMENT PLAN RESERVATIONS

R 14.6.22 CLUBBING OF TWO SCHEMES

R 14.6.23 SOCIAL AMENITIES AND RELIGIOUS STRUCTURES

R 14.6.24 FORMATION OF CO-OPERATIVE SOCIETY

R 14.6.25 RESPONSIBILITY OF THE CO-OPERATIVE SOCIETY

R 14.6.26 INALIENABILITY

R 14.6.27 POSSESSION OF THE TENEMENTS/SHOP

R 14.6.28 ALLOTMENT OF THE TENEMENTS TO PROTECTED OCCUPIERS

R 14.6.29 ALLOTMENT OF THE TENEMENTS TO NON PROTECTED OCCUPIERS

R 14.6.30 DE-NOTIFICATION OF SLUM REHABILITATION AREA

R 14.6.31 PREMIUM FOR OWNERSHIP AND TERMS OF LEASE

R 14.6.32 SOCIO-CULTURAL, EDUCATIONAL DEVELOPMENT AND BEHAVIOURAL CHANGES OF SLUM-DWELLERS

#### **R.14.6.1 PREAMBLE**

Under the provisions of Section 37 (1B) of Maharashtra Regional and Town Planning Act, 1966 (hereinafter called "MRTP Act 1966"), Slum Rehabilitation Authority for Pune and Pimpri-Chinchwad Municipal Area, Pune approved the General Slum Rehabilitation Regulations for the area under its jurisdiction which was published on 11th September 2014.

The Slum Act has been amended by Maharashtra Act No XXXVIII of 2018. Thus, the Maharashtra Slum Areas (Improvement, Clearance and Redevelopment) (Amendment) Act 2017, has come into force on 26 April 2018. As per the provisions of Section 3-B of the Amended Act, the Slum Rehabilitation Scheme shall be deemed Development Control Regulations under the provisions of chapter III of the Maharashtra Regional and Town Planning Act, 1966 (hereinafter called "MRTP Act, 1966") and the provisions of the Development Control Regulations for the Slum Rehabilitation Authority (Pune and Pimpri-Chinchwad Area), Pune shall prevail over other Unified Development Control Regulations published under MRTP Act, 1966. It shall provide for all or any of the following matters. –

- a. The parameters or guidelines for declaration of land as the Slum Rehabilitation Area.
- b. Basic and essential parameters of development of Slum Rehabilitation Area under Slum Rehabilitation Scheme.
- c. Provisions for obligatory participation of owners, landlords and occupants of the land declared as the Slum Rehabilitation Area.
- d. Provisions relating to transit accommodation or entitlement of compensation in lieu of transit accommodation to the slum dwellers pending development of the Slum Rehabilitation Area.
- e. Provisions relating to allotment of tenements either in-situ or otherwise, on development, free of cost to the protected occupiers of the scheme in such Slum Rehabilitation Area.
- f. Provisions relating to allotment of tenements either in-situ or otherwise, on ownership or on rent, to the other non-protected occupiers upto 1st January 2011 or such other date as notified or declared by the State Government, subject to the availability of tenements.

- g. Scheme for development of Slum Rehabilitation Areas under the Slum rehabilitation Scheme by the landlords and occupants by themselves or through a developer.
- h. Provisions regarding sanction of free sale component, FSI and TDR, if any, to be made available to the developer or development of Slum Rehabilitation Area.
- i. Provisions regarding non-transferable nature of tenements for a certain period, etc.

and whereas, the Government has sanctioned Unified Development Control and Promotion Regulations (hereinafter referred to as 'UDCPR') for the state except Municipal Corporation of Greater Mumbai, other Planning Authorities/ Special Planning Authorities/ Development Authorities within the limits of Municipal Corporation of Greater Mumbai, MIDC, NAINA, Jawaharlal Nehru Port Trust, Hill Station Municipal Councils, Eco-Sensitive/ Eco-Fragile Region Notified by MoEF and CC and Lonavala Municipal Council and Area under CIDCO's jurisdiction as Planning Authority, PCNTDA, MIHAN, MADC, MSRDC, in Maharashtra *vide* Notification No. TPS-1818/CR.238/18/DP and RP/Sec-37 (IAA)(c) and Sec. 20(4)/UD-13, dated 2nd December 2020 ;

and whereas, Section 37 (1B) of Maharashtra Regional And Town Planning Act, 1966 empowers the Slum Rehabilitation Authority appointed under Section 3A of the Maharashtra Slum Areas (Improvement, Clearance and Redevelopment) (Amendment) Act, 1971 to make modification of any part of or any proposal made in a final Development Plan for Implementation of the Slum Rehabilitation Scheme declared under the said Act, by inviting objections and suggestions from any person to the proposed modification; and whereas, the Government felt it necessary to replace the existing Development Control and Promotion Regulations applicable for Pune and Pimpri-Chinchwad Municipal Area, area by the new set of Unified Development Control and Promotion Regulations (hereinafter referred to as 'the said modification') as per Section 37 (1B) of Maharashtra Regional And Town Planning Act, 1966; Therefore the Slum Rehabilitation Scheme for the areas under the jurisdiction of SRA Pune is modified in the manner as follows.–

#### R.14.6.2 SHORT TITLE, COMMENCEMENT AND EXTENT

1. These Regulations shall be called as "The Development Control Regulations for the Slum Rehabilitation Authority (Pune & Pimpri-Chinchawad Area), Pune, 2021 (hereinafter called " the said regulations")
2. These Regulations shall be applicable to the area under jurisdiction of SRA, Pune *i.e.* the entire area as notified under sub-section (1) of Section 3(A) of Maharashtra Slums Areas (Improvement, Clearance and Redevelopment) Act, 1971 from time to time by the State Government.
3. These Regulations are published under Section 37 (1B) of Maharashtra Regional Town Planning Act, 1966 and it shall come into force on the date of its notification by the State Government in the Official Gazette, after obtaining approval by the State Government. This regulations shall replace all the existing Development Control Regulations for Slum Rehabilitation Areas for Pune and Pimpri-Chinchwad Municipal Area, Pune framed under the MRTTP Act, 1966.

#### R.14.6.3 DEFINITIONS

- (a) "Amenity Component" shall mean any constructed amenities, prescribed by CEO, SRA for rehabilitation of the hutment dwellers in any SRS.
- (b) "Annual Statement of Rates (ASR)" is the annual statement of rates of lands and properties, prepared annually by the Inspector General of Registration and Controller of Stamps, Maharashtra State, Pune.
- (c) "Beneficiary" shall mean hutment dwellers found eligible as protected occupiers, as defined in the Slum Act and /or orders issued thereunder.

- (ca) **“built up area”** means the area cover by a building on all floors including cantilever portion, Mezzanine floor if any but excepting the areas excluded Specifically from FSI under this scheme.
- (d) **“Carpet area”** shall mean the net usable floor area,excluding the area that is covered by the walls and partition walls, if any, in the tenement. However it shall include enclosed balcony / terrace in case of rehabilitation tenement. The term RERA Carpet, if used shall have the same meaning.
- (e) **“Composite Building”** shall mean a building comprising both Rehabilitation component and Free-Sale component or Built Up Amenity component.
- (f) **“Developer”** means such agency as may be appointed or registered under section 3B by Chief Executive Officer of Slum Rehabilitation Authority to implement Slum Rehabilitation Scheme.
- (g) **“Floor Space Index”** (FSI) or Floor Area Ratio (FAR) shall mean the quotient obtained by dividing the combined built up area on all floors, [excepting the areas specifically exempted from computation under the Development Control Regulations (DCPR) of the concerned Municipal Corporation and these regulations] by the area of the plot.
- (h) **“Free Sale Component”** of SRS is the built up area that can be constructed against the incentive FSI, in accordance with these Regulations, available in the form of FSI or TDR out of the total permissible FSI of the SRS (rehabilitation component plus incentive sale component as per the ratios prescribed in these Regulations) after deducting FSI required for Rehabilitation.
- (i) **“Gross Plot Area”** shall mean total plot area.
- (j) **“Hazardous building”** shall mean any building or part thereof which is used for the storage, handling, manufacturing or processing of any Hazardous Material as defined in the Development Control Regulations of the concerned Municipal Corporation.
- (k) **“Net Plot Area”**, for the purpose of these Regulations, shall mean the balance area derived after deduction of area earmarked for reservations under Development Plan of the concerned Planning Authority.
- (l) **“Pavement”** shall mean any Municipal/ Government/ Semi-Government pavement, and shall include such stretch of pavement as may be considered viable for the purpose of the SRS.
- (m) **“Rehabilitation Component”** shall mean and include the area of all residential tenements as well as non-residential built-up premises to be given to the eligible hutment dwellers in accordance with the provisions of these Regulations and shall be inclusive of common areas, lobbies, staircase/(s) , lift/(s) and machine room/(s), passage/(s), welfare center/(s), balwadi/(s), women’s welfare center/(s), society office/(s), incentive commercial area/(s) (if any), eligible amenity structure/s (if any) and permitted religious structure/(s), more particularly described in these Regulations.
- (n) **“Recreation Ground”** (RG) shall mean, any common open space required to be kept in any layout and left permanently open to the sky, having access from any public pathway or public road.
- (o) **“Slum Rehabilitation Scheme”** shall mean a scheme for rehabilitation of hutment dwellers of one or more slum areas in accordance with the provisions of these Regulations and shall include transit camps, infrastructure, amenities, Rehabilitation component and Free sale component of the development, as permitted on the area of Slum Rehabilitation Scheme (SRS) by the CEO, SRA.
- (p) **“Slum Transferable Development Rights”** (Slum TDR) shall mean the FSI remaining out of the total permissible FSI of the SRS after utilizing in-situ FSI on site as per the provisions of these Regulations or shall mean the FSI made available in the form of Transferable

Development Rights in lieu of the unencumbered land spared for rehabilitation of hutment dwellers on land vitally required for public purpose or ecologically fragile locations.

Terms and expressions other than those specifically defined herein shall have the same meaning as defined in,

- (i) Maharashtra Regional and Town Planning Act, 1966,
- (ii) The Maharashtra Slum Areas (Improvement, Clearance and Redevelopment) Act 1971,
- (iii) Development Control Regulations of the concerned Municipal Corporations and the Rules framed thereunder.
- (iv) National Building Code (2005) as amended from time to time.

#### **R.14.6.4 APPLICABILITY**

1. Provisions of these Regulations shall be applicable to:

- (A) The slums which have been declared and notified as “SLUMS” by the Competent Authority under the provisions of the Maharashtra Slum Areas (Improvement, Clearance and Redevelopment) Act, 1971, as well as;
- (B) Any area which, the CEO, SRA may declare as “Slum Rehabilitation Area” as per the provision contained in Section 3C of the Slum Act 1971; and also,
- (C) The hutment dwellers in such Slums or Slum Rehabilitation Areas, who are Protected Occupiers as defined in Chapter I-B of the Slum Act and orders issued thereunder and the hutment dwellers who are Non-Protected Occupiers under clause (f) of sub-section (5) of Section 3B of the Slum Act.

2. The provisions of these Regulations shall prevail over the other corresponding provisions of the Unified Development Control and Promotion Regulations (hereinafter referred to as “UDCPR”). In case of any conflict or ambiguity, in respect of any matters not specifically mentioned in these Regulations, the relevant provisions of the UDCPR, and as modified from time to time; shall be applicable.

3. The Slums On Non Buildable Area / Reservations:

- (A) The provisions for implementing in-situ rehabilitation scheme, of these Regulations shall not apply to slum areas existing on any lands earmarked as Hill Tops / Hill Slopes, Green Belts, River or Nalla beds including those falling in blue flood line, Canal banks, No Development Zone in the Development Plan, in Open Spaces of approved layouts and slums on lands required for vital public purpose or on hazardous locations. Such slums are to be evicted on priority.
- (B) It shall be an obligatory duty of the “CEO (SRA)” to rehabilitate slums mentioned in clause (A) above on other sites under the provisions of these Regulations. The CEO (SRA) shall prepare an Action Plan and identify all such slum areas and grant approval for relocation and rehabilitation of such slums for environmental and ecological reasons in a time bound manner, in accordance with the provisions of these Regulations (except open spaces in MIDC and PCNTDA areas). The CEO (SRA) shall take a decision in this regard in consultation with the concerned Municipal Commissioner.
- (C) On relocation and rehabilitation of hutment dwellers of such slums, unencumbered lands thus vacated shall be handed over to the Local Authority or the Authority concerned for the development of vital public purpose against compensation as may be permissible as per the corresponding regulations.

- (D) The slums existing on reservations shall be allowed to be rehabilitated as per the provisions of these Regulations. If any previous SRS had been principally approved on any reservation under the earlier provisions, such SRS can be implemented further under these Regulations.
4. Anything done or any action taken in respect of SRS prior to the commencement of these regulations shall be deemed to have been done or taken under the corresponding provisions of these regulations and provisions of these regulations shall be made applicable in relation thereto only to the extent, such application does not adversely affect the same. Nothing contained herein shall adversely affect the approval and implementation of Slum Rehabilitation projects approved under BSUP, JNNUR Mission by the Central Sanctioning and Monitoring Committee, Ministry of Housing and Urban Poverty Alleviation, Government of India.
  5. Transition Policy: The SRS already sanctioned under the earlier provisions can be allowed to be developed under the new set of Regulations in case the full occupation certificate has not been issued and compliance in respect of payment against Operation and Maintenance Corpus and Infrastructure Development Charges (IDC) has been done; provided that the CEO (SRA) shall have the powers to give approval to changes in height and internal modifications with appropriate relaxation in set back and margins of the restructured building and impose any conditions as may be expedient for him to do so; provided however that nothing in these Regulations shall adversely affect all slum rehabilitation schemes previously sanctioned.
  6. Eligible hutment dwellers may, at the discretion of the CEO (SRA), be rehabilitated in-situ within the area under consideration for the implementation of the Slum Rehabilitation Scheme. Such rehabilitation shall be governed by the provisions of these Regulations.
  7. Eligible hutment dwellers may also be rehabilitated by relocation to another plot in the concerned Municipal Area. Such rehabilitation shall be governed by the provisions of these Regulations.
  8. If any hutment dweller is a protected occupier of a slum structure, but his name is on the electoral roll on or prior to 1st January, 2000 at another slum / pavement site within the jurisdiction of Pune and / or Pimpri-Chinchwad Municipal Corporation, he shall be considered eligible but only at the place of his present residence. In case of doubt or dispute, CEO (SRA) shall get an inquiry made as may be considered necessary, and give a decision thereon, which shall be final and binding on all parties concerned.
  9. Allotment of tenements either in-situ or otherwise, on ownership or on rent, to the other Non-Protected Occupiers up to the 1st January 2011, subject to the availability of tenements shall be done, as per the terms, conditions and guidelines so notified in the Official Gazette, by the Chief Executive Officer with the prior approval of the State Government;

#### **R.14.6.5 INTERPRETATION**

The Terms and expressions not defined in these regulations shall have the same meanings as in the Slum Actor MRTTP Act, 1966 or The Maharashtra Municipal-Corporation Act, 1949 (MMC Act, 1949) or any other Act or regulations framed thereunder, as the case may be, unless the context otherwise requires.

Terms and expressions not defined in these regulations or in the relevant Acts as above shall be interpreted with reference to the latest National Building Code in the relevant context.

If any question or dispute arises with regard to interpretation of any provision of these regulations, the matter shall be referred to the State Government which, after considering the matter and, if necessary after giving hearing to the parties, shall give a decision on the interpretation of the provisions of these regulations. The decision of the Government on the interpretation of these regulations shall be final and binding on the concerned party or parties.

In the case of provisions of other Acts / Rules/ Regulations which are incorporated in these regulations wherever applicable, the amendments made subsequently in parent Acts/Rules/Regulations, shall automatically apply to the said scheme.



If there is a conflict in interpretation of any clause between English and Marathi versions of these regulations, then the interpretation of English version shall prevail.

#### **R.14.6.6 DELEGATION OF POWERS**

Except where special permission is expressly stipulated, the powers or functions vested in the CEO by these regulations may be delegated to any officer of the Authority under his control, subject to the revision if necessary and to such conditions and limitations, if any, as may be prescribed. Under these regulations, the word "CEO" shall mean and include any authority or officer of SRA as may be delegated with the powers of CEO.

#### **R.14.6.7 DISCRETIONARY POWERS**

1. In conformity with the intent and spirit of these regulations, the CEO (SRA) may.—
  - (i) modify the limit of a zone where the boundary line of the zone divides a plot, village boundary, CS/CTS No. as per records of revenue by a special permission; and
  - (ii) Authorize the erection of a building or the use of premises for a public service undertaking, Government, Semi-Government, Local Bodies within his jurisdiction, for public utility purposes only, where he finds such an authorization to be reasonably necessary for public convenience and welfare, even if it is not permitted in any land use classification/zone by a special permission.
2. In specific cases where a clearly demonstrable hardship is caused, the CEO(SRA) may for reasons to be recorded in writing, by special permission permit any of the dimensions prescribed by these regulations to be modified, except those relating to floor space indices unless otherwise permitted under these regulations, provided that the relaxation will not affect the health, safety, fire safety, structural safety and public safety of the inhabitants of the building and the neighborhood.

#### **R.14.6.8 DEVELOPER'S REGISTRATION**

1. Only a Developer registered with SRA shall be eligible to submit a slum rehabilitation scheme. So also registered developer only shall be appointed by SRA, in case SRA wish to develop any Slum Rehabilitation Area where no proposal is submitted.
2. Owner of the land who is competent and have resources to develop slum on land owned by him shall be allowed to register himself as registered developer, but only for development of slum on land belonging to him.
3. The procedure of registration of the Developer shall be as below :

##### **A. If the developer is a Company**

- a. C.A./C.S. attested Copy of Certificate of Incorporation
  - b. C.A./C.S. attested Copy of Memorandum of Association
  - c. C.A./C.S. attested Copy of Articles of Association
  - d. C.A./C.S. attested Copy of PAN card of Company
  - e. Board Resolution authorizing any Director to submit proposal/documents in SRA signed by M.D./C.S. or any two Directors
- Or
- Registered power of attorney, if authorized person is not a director of a company.
- f. List of Directors with DIN no. certified by CS.
  - g. Self attested copy of PAN card of all directors.
  - h. Signature and Photo identity of all Directors, verified by bank.
  - i. Financial Statements published for the last three financial years

**B. If the developer is a Partnership Firm.**

- a. Self-attested copy of Registration Certificate from ROF or notarized undertaking to submit the same before first CC for rehab component of Slum Rehabilitation Scheme.
- b. True extract of nature of entry from the Registrar of Firm, if the firm is registered.
- c. Latest notarized Partnership deed.
- d. C.A. attested Copy of Pan card of the firm.
- e. Notarized letter of authority signed by all partners on stamp paper of rupees 500/- authorizing any partner to submit proposal/documents in SRA.
- f. Self attested copy of Pan Card of all partners.
- g. Signature and photo identity of all partners, verified by Bank.
- h. Financial Statements published for the last three financial years

**C. If the developer is a Limited Liability Partnership (LLP)**

- a. Self attested copy of Registration certificate from MCA.
- b. Latest notarized partnership deed.
- c. CA attested copy of Pan Card of Firm.
- d. Notarized letter of authority signed by all partners on stamp paper of rupees 500/- authorizing any partner to submit proposal/documents in SRA.
- e. Self attested copy of Pan Card of all partners.
- f. Signature and photo identity of all partners, verified by Bank.
- g. Financial Statements published for the last three financial years

**D. If the developer is a Proprietorship/ an Individual**

- a. Self attested copy of Shops and Establishment Licence, if registered.
- b. Self attested copy of Pan Card of Proprietor.
- c. Signature and photo identity of Proprietor, verified by Bank.
- d. If the individual who is not a builder but an owner of land then Registered Partnership or Development agreement with registered developer of SRA Pune.
- e. Financial Statements of the developer published for the last three financial years

**E. If the developer is a Hindu Undivided Family (HUF)**

- a. Declaration signed by all members of HUF in prescribed format on stamp paper of rupees 500/-.
- b. C.A. attested copy of PAN Card of HUF.
- c. Self attested copy of PAN Card of all members.
- d. Signature and photo identity of all members verified by Bank.
- e. Financial Statements published for the last three financial years

**F. If the developer is a Joint-Venture**

- Copy of Registered Joint–Venture agreement certified by Notary or notarized undertaking to submit the same before first CC for rehab component of Slum Rehabilitation Scheme.
- C.A./C.S. attested copy of PAN Card of Joint–Venture and constituents of the venture.
- Registered Power of Attorney authorizing any venture to submit proposal in SRA.
- Signature and photo identity of constituents of each venture, verified by Bank.
- Financial Statements published for the last three financial years.

**G. If it's an Association of Persons**

- Registered AOP agreement certified by Notary or notarized undertaking to submit the same before first CC for rehab component of Slum Rehabilitation Scheme.
- CA/CS attested copy of PAN Card of AOP and all members of AOP.
- Resolution by AOP authorizing any member to submit proposal / documents in SRA.
- Financial Statements published for the last three financial years.

**H. If the developer is a Housing Society of Slum Dwellers**

- Registration certificate from Registrar of Co-operative Society.
- Copy of PAN Card of society, attested by the Secretary of the Society.
- Self attested copy of PAN Cards of Chairman, Secretary and Treasurer of the Society.
- Signature and Photo identity verified by Chairman of Bank, Secretary and Treasurer of the Society.
- Registered Power of Attorney authorizing any office bearer of the society to submit proposal / documents in SRA.
- Registered Partnership or Development agreement with registered developer of SRA Pune.
- Financial Statements of the developer published for the last three financial years

**4. Developer's eligibility Criteria :**

Developer's eligibility and selection shall be on the basis of predefined criteria to ensure successful implementation of schemes. Following criteria shall apply for deciding developer's eligibility:

Grade of Developer Registration fee	Average Turnover for last 3 years	BUA (Constructed Area)	Rehab tenements completed	Eligible for slum schemes of number of Rehab tenements
1	2	3 (in sq. mtrs.)	4	5
A. Rs. 25 Lakhs	Above 25 Cr.	50000	500	1001 & above
B. Rs. 15 Lakhs	15 to 25 Cr.	25000	250	501 to 1000
C. Rs. 10 Lakhs	10 to 15 Cr.	15000	150	251 to 500
D. Rs. 5 Lakhs	5 to 10 Cr.	5000	--	Upto 250

**R.14.6.9 DECLARATION OF LAND AS SLUM REHABILITATION AREA**

1. The CEO, SRA shall declare any area which has been declared as slum area u/s 4(1) of the Slum Act, or the area which have slum like conditions prevalent therein as Slum Rehabilitation Area under the provisions of the Act.
2. In respect of the area which has not been declared as slum earlier u/s 4(1) of the Slum Act, the procedure laid down herein below shall be adopted.
  - A) A slum like condition report of the area shall be obtained from the Officer not below the rank of Deputy Commissioner of the concern Municipal Corporation. However if the area proposed is included in SI zone of the sanctioned development plan of the Municipal Corporation concerned, no such slum like condition report shall be required.
  - B) The slum like condition prevalent and the report so submitted by the Officer of the Municipal Corporation shall be vetted by the Competent Authority. The Competent Authority for this purpose may visit the site personally or along with the concern Technical Officers of the SRA, Pune.
  - C) The Competent Authority thereafter shall submit a proposal to CEO, SRA along with the details of the land owners including any public authorities or local body under State Government.
  - D) The CEO, SRA shall issue a notice of 30 days to such owners/ public authority/ local body / department of State Government to submit their say on declaring such land to be slum rehabilitation area and after giving a reasonable opportunity of being heard, the CEO shall declare such land to be a Slum Rehabilitation Area u/s 3C of the Act. The order of the declaration shall be published in the official Gazette and newspaper. The copy of such order shall be affixed at a conspicuous place in the area declared as Slum Rehabilitation Area.
  - E) The area adjoining the slum area used by the slum dwellers as community economic activity area as defined in the Slum Act shall be considered while declaring slum area as Slum Rehabilitation Area.
  - F) No area, which is situated on the lands mentioned in section 3Z-6 of the Slum Act 1971, shall be declared as Slum Rehabilitation Area unless offered by concerned department for rehabilitation.

Provided, in case of any Slum on lands falling under this category and if the land owning department issues No Objection Certificate, then the CEO may order the Competent Authority or any other officer or any agency appointed for such work to enter on such land and conduct the survey and decide the eligibility of the slum dwellers. However no rehabilitation on such land shall be taken unless such land is offered by such department for the rehabilitation of the eligible slum dwellers.

- G) In case where slum land is required for any vital public project the land so required shall be excluded from the slum rehabilitation area as per the provisions contained in section 3C(1) of the Slum Act 1971.
- H) Any person aggrieved by such an order of CEO, SRA Pune, may prefer an appeal before the Apex Grievance Redressal Committee as provided under the provisions of the Slum Act 1971.

**R.14.6.10 PARAMETERS OF DEVELOPMENT OF SLUM REHABILITATION AREA**

1. Eligibility for rehabilitation scheme.–
  - a. A person eligible for redevelopment scheme shall mean a Protected Occupier as defined in chapter 1B of the Slum Act and Non-Protected Occupier, as mentioned in clause (f) of sub-section (5) of Section 3B of the said Act.

- b. Subject to the foregoing provisions, only the actual occupants of the hutment shall be held eligible and the so called structure-owner other than the actual occupant if any, even if his name is shown in the electoral roll for the structure, shall have no right whatsoever to the reconstructed tenement against that structure.

2. Joint ownership with spouse

The reconstructed tenement provided to protected occupier shall be of the ownership of the hutment dweller and spouse conjointly, and shall be so entered and be deemed to be so entered in the records of the co-operative housing society, including the share certificates or all other relevant documents.

3. Right of the Hutment Dwellers.—

- a. Hutment-dwellers, in the slum or on the pavement, eligible in accordance with the provisions herein shall in exchange of their protected dwelling structure, be given free of cost a residential tenement having a carpet area of 27.88 Sq.M (300Sq.Ft) including balcony but excluding common areas.
- b. Even those protected dwelling structures having existing residential areas more than 27.88 Sq.M (300Sq.Ft) will be eligible only for 27.88 Sq.M (300Sq.Ft) of carpet area in the rehabilitation component.
- c. All eligible hutment dwellers taking part in the SRS shall have to be rehabilitated in accordance with the provisions of the Scheme. It may be in situ and in the same plot as far as possible.
- d. Pavement dwellers and hutment dwellers in the slum on land required for vital public purpose or such location which are otherwise unsuitable for human habitation or where there is any restriction shall not be rehabilitated in-situ but in other available location and in accordance with the Scheme.
- e. Competent Authority, on the basis of verification of prescribed documents, shall decide eligibility of slum dwellers. The slum dweller held eligible on 1st January 2000 shall be Protected Occupier. However the slum dweller held eligible on 1st January 2011 shall be Non-Protected Occupier, but shall be rehabilitated on payment of the cost of the tenement as prescribed by the CEO from time to time as per GR dated 7th September 2018.
- f. The eligibility of a person including a transferee, under a scheme of Slum redevelopment shall be established in accordance with.—:

As provided by the Slum Act, the tenement obtained under this scheme cannot be sold/leased/assigned or transferred (except to legal heir) in any manner for a period of ten years from the date of allotment/possession of the tenement. In case of breach of conditions, except transfer to legal heir, the tenement will be taken over by SRA. Transfer of the rehabilitation tenement may be permitted by CEO (SRA) after completion of ten years from the date of occupation by charging a premium equal to 10% of the prevailing market value of the tenement as given in the ASR for the respective year, during which transfer application is processed.

- h. An individual agreement shall be entered into by the owner/developer/co-operative housing society with the hutment-dwellers in the slum/pavement.
- i. An individual agreement entered into between hutment-dweller and the owner/developer/co-operative society/ NGO shall be in the joint names of pramukh hutment dweller and spouse for every protected dwelling structure and non-protected dwelling structure upto 1st January 2011.

- j. Recovery of pending dues such as assessment, compensation, occupational charges, non-agricultural tax / dues etc. pending with public authorities such as State Govt. and / or concerned Municipal Corporation shall be dealt with separately and not be linked to grant of approval or building permission to the Slum Rehabilitation Projects.

#### **R.14.6.11 ELIGIBILITY**

1. Protected Occupiers.—Inhabitants of the slums or slum rehabilitation areas residing on 1st January 2000, shall be Protected Occupiers as defined in Chapter I B of the Slum Act and orders issued thereunder and shall be eligible for rehabilitation under the Slum Rehabilitation scheme, in accordance with the provisions of this Scheme. The eligibility of such Protected Occupiers shall be decided as per the guidelines provided in Government Resolution of Housing Department dated 16/05/2015 (Annexure A).
2. Non-Protected Occupiers.—Inhabitants of the slums or slum rehabilitation areas as residing on 1st January 2011, shall be Non-Protected Occupiers as defined in the Slum Act and shall be eligible for rehabilitation under the Slum Rehabilitation scheme, in accordance with the provisions of this Scheme. The eligibility of such Non-Protected Occupiers shall be decided as per the guidelines provided in Government Resolution of Housing Department dated 16/05/2018 (Annexure B).
3. Ineligible Occupiers.—The occupants of slum who are neither held eligible as Protected Occupiers nor Non-Protected Occupiers shall be held ineligible and they will not be entitled for rehabilitation under any Slum Rehabilitation Scheme. However they may avail the benefits of any other housing scheme of the Government such as PMAY, if independently held eligible therein.
4. Provision relating to allotment of tenements either in situ or otherwise, on development free of cost to the protected occupiers.—The protected occupiers shall be rehabilitated in situ and they will be allotted rehabilitation tenement free of cost. However, in case the slum is situated on non-buildable area or the area under slum is required for any vital public project, then they will be rehabilitated by relocation. Such relocation shall be made on a land near the slum pocket as far as practicable, but within the same Municipal limit.
5. Provision relating to allotment of tenements either in situ or otherwise, on ownership or on rent to the other non-protected occupiers.—The non-protected occupiers shall be rehabilitated in situ after the protected occupiers in the slum under the scheme and those in nearby non buildable slum are rehabilitated. They will be allotted rehabilitation tenement on payment of cost of tenement as prescribed by the government/CEO, SRA from time to time.
6. Subject to the foregoing provisions, only the actual occupants of the hutments shall be treated as eligible for rehabilitation under the SRS and any person claiming ownership of such structure who is not the actual occupant of the same, shall have no right whatsoever to allotment of rehabilitation tenement.
7. The hutment dweller actually residing at present who has purchased the censused structure with photo pass, if any, from any of the categories above shall be held eligible for rehabilitation under SRS, provided such transfer has been regularized. Provided further that the original owner of the censused structure who has sold the said, but shall be deemed to be ineligible for any alternative subsidized accommodation in any of the government scheme.
8. The names of the eligible hutment dwellers on private, Municipal and Government lands shall be duly certified by the Competent Authority in SRA or any officer whom the State Government by notification appointed as the Competent Authority for the purpose of the Slum Act.
9. All eligible hutment dwellers residing on the area of the SRS shall have to be accommodated on the same plot as far as possible.

10. Any hutment dweller whose name appears in the Relevant Electoral Roll and who is an actual occupant of such hutment shall not be held eligible for rehabilitation if his name is also included in any other 'Relevant Electoral Roll of any other non-slum area.
11. The eligibility of a person including transferees in case of Protected Occupier under the SRS shall be established in accordance with the orders issued *vide* GR mentioned in clauses 1 above. The Hutment dweller, for establishing his eligibility shall submit his application in prescribed form along with Annexure for Self Declaration and Self Declaration for Self Attestation and the copies of the documents of evidence in the manner as prescribed by State Government.
12. The eligibility of a person including transferees in case of Non Protected occupier under the SRS shall be established in accordance with the orders issued *vide* GR mentioned in clause 2 above. Hutment dweller, for establishing his eligibility shall submit his application in prescribed form along with Annexure for Self Declaration and Self Declaration for Self Attestation and the copies of the documents of evidence in the manner as prescribed by State Government.

#### **R.14.6.12 OBLIGATORY PARTICIPATION**

The participation of landowners and slum dwellers in Slum Rehabilitation Scheme shall be obligatory. This participation shall be governed by following regulations,

##### **(A) Landowners**

The land owner shall be given first preference to implement scheme on his/her land. However landowner in same survey number or part of it having title of an area exceeding 50% shall be given the preference, if he/she is ready to pay an amount of compensation for remaining land. The amount of compensation to be offered shall be decided as per the provisions u/s 17 of the Slum Act. Such a land owner by registering himself as a Registered Developer, or through a Registered Developer may submit the scheme with the consent of 51% of the slum dwellers for the implementation of such scheme. The scheme so submitted shall forth will be accepted by CEO, and CEO will order preparation of the Eligibility List by the Competent Authority concerned.

In case a proposal submitted by the landowner is devoid of the consent of slum dwellers, the CEO shall publish a notice to invite slum dwellers to come forward within 90 days of publication of such notice, through a society registered or proposed, to submit rehabilitation scheme. If the slum dwellers submit a scheme in response to such a notice, then the CEO will give a reasonable opportunity of being heard to both owner and slum dwellers along with developer engaged. The CEO after taking into account the scheme so submitted and the experience and the capacity of the developer pass a reasoned order to accept one of the proposals. Such decision of the CEO shall be final and binding upon the parties concerned. In case the slum dwellers fail to submit such a scheme, the CEO shall accept the proposal submitted by the land owner.

##### **(B) Slum Dweller**

In case the concerned landowner has failed to submit the scheme as per the preceding regulation and the slum dwellers have come forward through a Registered Co-operative Society or through a Registered Developer whom 51% of them have given consent, the CEO, SRA shall acquire the land under the slum, at the instance of Co-operative Society or Registered Developer. The CEO will simultaneously issue order to the Competent Authority concerned to prepare and submit the Eligibility List. (Annexure II)

##### **(C) Registered Developer**

A Developer registered with SRA as Registered Developer previously or who has registered himself under the provisions contained in these regulations shall be permitted to submit Slum Rehabilitation Scheme in following manner

1. The Registered Developer who has been appointed by SRA through competitive bid to develop a particular scheme/s, shall submit the scheme which may be accepted by the CEO
2. The Registered Developer with acquired rights from the owner/s of the slum land and who hold consent of 51% slum dwellers shall be allowed to submit the scheme. As prescribed in preceding regulation, such a scheme shall be accepted by CEO. And the CEO will order Competent Authority to prepare eligibility list of slum dwellers in Annexure II.
3. In case the Registered Developer holds the rights from the owner/s of the slum land, but does not have consent of the slum dwellers; submit a scheme, the CEO shall give a 90 days public notice in the slum area for the slum dwellers to come forward for the development. In case hutment dwellers fail to come up with a scheme within the stipulated period of 90 days, CEO, SRA may accept the scheme submitted by the registered developer having land ownership or concurrent development rights. In case, upon such notice slum dwellers come forward with a scheme, the CEO as per clause (A) above, after giving a reasonable opportunity to both the parties of being heard, shall accept one of the proposals, taking into account the capacity and experience of registered developers involved in such proposals. The decision of the CEO shall be final and binding upon the parties. And after the scheme is accepted, the CEO will order Competent Authority to prepare eligibility list of slum dwellers in Annexure II.
4. In case the Registered Developer have consent of 51% slum dwellers, but does not hold right to develop the land; the CEO shall initiate acquisition of such slum land/s under the provisions of the Slum Act. Simultaneously, the CEO will order Competent Authority to prepare eligibility list of slum dwellers in Annexure II.
5. In case two or more registered developers submit a scheme on same land; then such proposals will be scrutinized chronologically on the basis of the land development rights acquired by the developer and the consent of hutment dwellers.

Nothing in these provisions shall restrain the CEO from issuing of orders for preparation of the eligibility list (Annexure II) in relation to any Slum declared u/s 4 of the Slum Act or Slum Rehabilitation Area declared u/s 3C of the said Act, wherein a proposal is submitted or not. Thus the fixing of eligibility (Annexure II) will be independent of any scheme submitted.

#### **R.14.6.13 INITIATION OF SLUM REHABILITATION SCHEME**

The Slum Rehabilitation Scheme under the jurisdiction of SRA shall be undertaken in the manner laid down herein.

1. The CEO SRA shall publish intention of the SRA to declare Slum land or any other land as Slum Rehabilitation Area in the Official Gazette as prescribed u/s 3C of the Slum Act. A copy of such notification shall be published in two News Papers of circulation in the area along with fixing a copy at conspicuous place in or near such slum area. The concerned owners, land holders or occupants of Slum area or areas mentioned therein; shall be given a period not more than 120 days to come forward as prescribed in sub section (1) of Section 13 of the Slum Act with a rehabilitation scheme in accordance with the provisions contained in these regulations.
2. Compulsory acquisition of slum land.—Upon failure of the concerned land owner, land holders or occupants to come forward with a rehabilitation scheme in accordance with the provisions contained in this Scheme, the CEO SRA may proceed further to acquire the land wherein the amount of compensation shall be determined as per the provisions contained in the Chapter V of the Slum Act. However in case of the lands belonging to Government, Semi-Government Undertakings and Local Bodies provisions of Section 3C of the said Act shall apply.



3. The land owner or his power of attorney holder or the lease holder with at least 5 years of un-expired lease period and concurring with lease terms of the land, shall be allowed to redevelop the slum area either directly upon registration with Slum Rehabilitation Authority or through a developer registered with Slum Rehabilitation Authority, subject to the provisions laid down in these regulations.
4. Slums on the lands belonging to the Government, Semi-Government Bodies, Municipal Corporations, Public Authorities and Trusts shall be rehabilitated under the provisions of this Scheme either by themselves or SRA, only through a private developer registered with SRA.
5. The Slum Rehabilitation Scheme submitted by the developer registered with SRA shall be strictly in accordance with the provisions of these regulations.
6. The Developer or the Owner submitting the Scheme will submit it in the Form and the Annexure prescribed along with all relevant documents to the CEO SRA. Forms and Annexure prescribed by the CEO shall be made available to the Registered Developer / Owner on payment of ₹ 500/- to SRA Pune.
7. The Developer submitting the scheme shall also furnish Scrutiny Fee as prescribed and as decided by the CEO SRA Pune from time to time.

#### **R.14.6.14 SANCTION TO THE SRS**

The following procedure shall be adopted while examining and sanctioning any SRS in accordance with the provisions of these regulations,

1. Approval to the SRS shall be given by the CEO, SRA in accordance with these regulations.
2. The consent of hutment dwellers or the resolution of their co-operative society shall be taken into account at the time of submission of SRS. The consent shall be confirmed at the time of preparation of Eligibility list in Annexure II. For the approval of the SRS, consent of the hutment dwellers shall not be necessary. Competent Authority as notified under Slum Act shall finalize the list of eligible hutment dwellers with reference to the area proposed under the SRS and it shall be obligatory for all slum dwellers to participate in the Slum Rehabilitation Scheme, once the same is approved by the CEO, SRA.
3. The CEO, SRA after accepting the scheme submitted shall order preparation of the list of eligible slum dwellers. The Competent Authority, shall as far as practicable within 90 days finalize Annexure II and submit it to the CEO. The eligibility of a person including transferees under the SRS shall be established in accordance with the provisions of the Slum Act and orders issued there under. Nothing in these provisions shall restrain the CEO from issuing of orders for preparation of the eligibility list (Annexure II) in relation to any slum wherein a proposal is submitted or not. Thus the fixing of eligibility (Annexure II) will be independent of any scheme submitted. Provided, in case of slums on lands falling in areas mentioned in Section 3Z-6 of Slum Act, if the land owning agency gives NOC, then the CEO, SRA Shall conduct the survey and order preparation of Annexure II on such lands.
4. Where 51% or more of the eligible hutment-dwellers in a slum or pavement in a viable stretch at one place agree to join a SRS, it may be considered for approval. Provided that nothing contained herein shall apply to Slum Rehabilitation Schemes undertaken by the State Government or a Public Authority or, as the case may be, a Government Company, as defined in Section 617 of the Companies Act, 1956 which is owned and controlled by the State Government.
5. The hutment dwellers shall be rehabilitated in the same SRS wherein the hutments are situated, except in case where relocation is warranted on account of non-buildability or in case of clubbing of schemes or composite scheme as per the provisions contained in these regulations.

6. Pavement-dwellers and hutment dwellers in the slum situated on lands required for vital public utility/ purpose or on hazardous location or on amenity/ open spaces or plots, shall not be rehabilitated in-situ but in other available plots within the jurisdiction of SRA.
7. The Slum Rehabilitation Scheme for rehabilitation of protected and non-protected hutment dwellers residing upon such areas may be allowed to be implemented under the provisions of these Regulations. Preference will be given to protected hutment dwellers on non-buildable Slum Areas nearby before non-protected hutment dwellers are accommodated. The CEO (SRA) shall be competent to approve the proposed Slum Rehabilitation Schemes.
8. Only industrial user as may be permitted by environment department may be allowed to be re-accommodated under the SRS. However, if the Industrial unit is hazardous or polluting, the concerned person may be provided a commercial unit or built-up area for conforming non-hazardous/non-polluting industrial unit in the Rehabilitation Component of the SRS.
9. All eligible hutment dwellers in the Slum Rehabilitation Scheme shall be rehabilitated according to the provisions in these Regulations and as per Rehabilitation option exercised by the CEO, SRA under these Regulations.
10. Unauthorized Commercial activities excluding community economy activity area as defined under the Slum Act such as go-downs, Cow sheds/ gothas, scrap godowns/ yards; hazardous users/ structures shall not be permitted in the SRS. These shall be evicted and shall be moved away from the Slum Rehabilitation Area as non-conforming users.
11. All economic activities which existed on the date of eligibility shall be allowed to be relocated within the area of the SRS, regardless of the non-conforming nature of such activities, excepting those which are hazardous and polluting. Where alternative accommodation has been allotted elsewhere by the Planning Authority, further relocation shall not be permitted.
12. On compliance of the terms and conditions of approval to the SRS and the requirements of the provisions contained in this Scheme, the necessary building permission u/s 45 of MRTP Act, 1966 shall be admissible in accordance with the provisions to construct the Rehabilitation Component of the SRS as well as the Free sale Component of the SRS.
13. In case where Sale building is proposed along with Rehab building in SRS, it shall be obligatory on part of the developer to submit RERA registration of the scheme. The developer shall abide to all orders and directions issued by RERA Authority, if applicable in respect of the free sale building.
14. The decision of CEO, SRA shall be final and binding on all the concerned regarding the proportion and location of the land area to be used for the Rehabilitation Component, Amenity Component and the Free-Sale Component.
15. **Area Entitlement of Eligible Hutment-dwellers (Residential User) :** A Hutment dweller having residential user, in the slum or on the pavement, who is eligible in accordance with the provisions of these Regulations, shall, in lieu of his structure, be given free of cost ( in case of Protected Occupier) / at subsidized rate ( in case of Non - Protected Occupier) , a residential tenement having carpet area of 27.88 Sq. M. (300 Sq. Ft.) which shall include living room, bedroom, kitchen/ alcove, bath and water closet and balcony (if any), but shall exclude common areas. However the projects for which the commencement certificate have already been issued, the residential tenement shall be as per earlier area entitlement with carpet area of 25Sq. M. (269Sq. Ft.) which shall include living room, bedroom, kitchen/ alcove, bath and water closet and balcony (if any), but shall exclude common areas.
16. **Area Entitlement of Eligible Hutment dwellers (Non-Residential User) :** An eligible hutment dweller, having existing carpet area up to 27.88 Sq.M. (300Sq. Ft.) for commercial/industrial / economic / office activity that existed prior to 1st January 2000, or the date decided by the Government time to time, and is certified by the Competent Authority, shall be entitled to get

actual carpet area or 27.88 Sq.M (300Sq.Ft.), whichever is less, free of cost, under the Slum Rehabilitation Scheme. However the projects for which the commencement certificate have already been issued, the non-residential tenement shall be as per earlier area entitlement with carpet area of 25 Sq. M. (269 Sq. Ft.) or actual carpet area whichever is less.

Such area may be allowed on any side of the plot abutting 3.0 M. wide pathway and deriving access from 3.0 M. wide pathway / open space. Back to back shopping on ground floor shall be allowed for the purpose of rehabilitation. After exhausting these provisions, such area may be allowed on the first floor, to the extent necessary. The provisions of these Regulations may also be applicable for Rehabilitation of Street Vendors.

17. **Area Entitlement of Eligible Hutment dwellers (Mixed User) :** In case a hutment dweller in the area of any SRS has both, residential and commercial premises, without a common wall between such residential and commercial premises, in respect of which the SRS is being or to be implemented, he shall be eligible for a residential tenement of 27.88 Sq.M. (300Sq.Ft.) carpet area free of cost, and he shall also be entitled to purchase a commercial unit admeasuring up to 6 Sq.M. at the cost of construction as per ASR. The purchase price of such commercial unit shall be paid to the developer. The area of such commercial shall not be entitled for incentive FSI for free sale component.

Such area may be allowed on any side of the plot abutting 3.0 M. wide pathway and deriving access from 3.0 M. wide pathway / open space. Back to back shopping on ground floor shall be allowed for the purpose of rehabilitation. After exhausting these provisions, such area may be allowed on the first floor, to the extent necessary.

18. After declaration of Slum Rehabilitation area as "Clearance Area" u/s 3D of the Slum Act, the CEO, SRA shall take all required actions against the non-participating occupiers. The eligible occupiers shall be forced to participate and the non-eligible shall be forcefully evicted.
19. The conveyance of the land under rehab component shall be done in favor of the Slum Dwellers Co-Operative Society.
20. Recovery of pending dues such as assessment, occupational charges, non-agricultural tax/ dues etc. of the State Government, PMC / PCMC / PCNTDA / MIDC shall not be linked to grant of approval or building permission to the SRS.
21. The developer shall develop the vacant plot in accordance with the development permission issued by the CEO, SRA.

#### **R.14.6.15 CLEARANCE ORDER**

After an order declaring any Slum area as Slum Rehabilitation Area under section 3C of the Slum Act and after sanction to SRS as per the provision above, the CEO shall proceed to issue Slum Clearance order in following manner

1. The Slum Clearance Order may be passed for total area or in parts as per the provisions contained in sub-section (1) of section 12 of the Slum Act.
2. All the slum dwellers in the area under notification shall be given a period of 30 days from the date of such order to vacate the structures. The Protected and Non Protected occupiers shall be provided transit accommodations or entitled compensation in lieu of transit accommodation by the developer. The other ineligible dwellers shall make their own arrangements, even if their claims for eligibility are pending in appeal for decision.
3. In case there is any public structure like common toilets, community hall etc. provided by the Municipal Corporation concerned, it shall be vacated and demolished by the concerned authority within the period provided in the clearance order. The CEO, SRA shall vacate and demolish the same, in case the concerned authority fails to vacate and demolish the said structure within stipulated time period.

4. The structures which have been vacated shall be demolished by the developer implementing the scheme, within 50 days of the Slum Clearance Order. The period of 50 days if required can be extended up to 60 days by an order of CEO, SRA.
5. The hutment dwellers who have not vacated their structures or who are not willing to vacate their structures shall be forcefully evicted.
6. However before such an eviction is done, the slum dweller residing in such structure shall be given notice u/s 33 read with sub section (8) of section 12 and an opportunity of being heard by the CEO, SRA or the Competent Authority authorized by the CEO, SRA.
7. The CEO, SRA or the Competent Authority authorized by the CEO, SRA after such hearing pass such order and proceed to forcefully vacate and demolish the structure as per the Clearance Order.
8. The Clearance Order of CEO, SRA or order u/s 33 read with sub-section (8) of section 12 shall be final subject to any order in appeal preferred before the Apex Grievance Redressal Committee.
9. Nothing in the forgoing provisions shall restrain the CEO or the Competent Authority authorized by the CEO, SRA from initiating action u/s 3Z in relation to any Protected or Non-Protected Occupier and pass suitable order making him liable for eviction without being relocated and rehabilitated.
10. The developer shall develop the vacant plot in accordance with the development permission issued by the CEO, SRA.
11. In respect of those eligible hutment-dwellers who are not willing to join the SRS, the following steps shall be taken:
  - (A) Provision for all of them shall be made in the rehabilitation component of the Scheme.
  - (B) The details of the actual tenements to be allotted by lottery system and the transit tenements to be allotted or the compensation in lieu of transit accommodation to such unwilling hutment dwellers shall be communicated to them by the Developer, in writing, so as to show the benefit on the same basis as for those who have joined the scheme to gain their willing participation in the scheme. However, in case of any dispute regarding the same, decision of the CEO, SRA shall be final and binding on all the parties concerned. The Developer shall ensure that no obstruction is caused to the Scheme of the majority of hutment-dwellers who have participated willingly.
  - (C) The unwilling eligible hutment dwellers shall not be held entitled either for allotment of transit tenement or the allotment of rehabilitation tenements by draw of lots. They shall only be entitled for what is available after others have exercised their choices through lottery, which may be or may not be on the same site.
  - (D) If such unwilling hutment dwellers do not join the scheme till the building permission to the SRS is given, they shall lose their right to any built-up tenement for rehabilitation, permanently and their tenements shall be taken over by the CEO (SRA) in possession of SRA and shall use the same for the purpose of accommodating pavement-dwellers and other hutment dwellers who cannot be accommodated in-situ etc on other sites.
  - (E) If the built-up tenement is not occupied and transit camp is not vacated within 30 days from the drawl of lottery, then the eligible hutment dweller shall lose his right to rehabilitation permanently. No appeal in this regard or shall be entertained by the CEO, SRA or the Competent Authority authorized by the CEO, SRA.

After occupation of rehabilitation tenement, if any hutment dweller reconstructs or occupies any new hutment or structure; such unauthorized structure shall immediately be evicted and demolished by the CEO, SRA without giving prior notice.

#### **R.14.6.16 TRANSIT CAMP ACCOMODATION**

1. "Temporary Transit Tenement" shall mean habitable residential or non-residential accommodation for eligible SRS beneficiary constructed from detachable material such as tubular/ prefabricated light structures or such other material, in such a manner that it ensures safety of the inhabitants. Design criteria for structural elements of transit accommodation shall be similar to those of the rehabilitation tenements, with a maximum carpet area of 16.72 Sq.M. (180Sq.Ft.) for residential and 9.29 Sq.M. (100Sq.Ft.) for non- residential tenement for each transit tenement/ unit.
2. The Temporary Transit Tenements for rehabilitation of hutment dwellers may be allowed to be constructed on Rehabilitation site itself, or on any other land located within PMC / PCMC area, as the case may be.
3. The temporary transit camp for rehabilitation of slum dwellers may be provided in the transit rehabilitation tenements allotted by CEO, SRA or otherwise.
4. Minimum monthly rent as may be decided by CEO, SRA shall be paid by the developer to the eligible slum dwellers to be temporarily shifted for allowing construction on site till allotment of permanent rehabilitation tenements.
5. The CEO while fixing such rent, will take into account
  - A) Expected returns at the rate of 8% of the cost of construction and 6% of the cost of land.
  - B) A minimum area of 16.72 Sq.M. for residential and 9.29 Sq.M. for non-residential use shall be taken into account.
  - C) While calculating 6% returns on the cost of land, the rates prevalent in the current ASR for the land on which scheme is proposed shall be taken into account.
  - D) The rate of construction prevailing in the current ASR with a depreciation taking into account age of the building shall be considered. For example, where,
    - (i) The rate of land as per ASR is Rs. 28000/-
    - (ii) The rate of construction (for half permanent structure) is Rs.14520 X 80%= Rs.11616/- . Then,
    - (iii) Expected return from the land @ 6% will be Rs.1680/-
    - (iv) Expected return from the construction @ 8% Rs.1217/-
    - (v) Total rent per Sq.M. per year Rs. 2897/-
    - (vi) Total rent for an area of 16.72 Sq.M. Rs.48438/- Thus, rent of (48438/12) Rs.4036 (rounded upto Rs.4000/-) per months is fixed.
  - E) The CEO, SRA shall finalize the rent considering the rent arrived by the calculation above and actual rent of the tenements (SRA / PMC / PCMC) available for transit in nearby area.
  - F) A separate order for fixing of rent shall be issued at the time of Slum Clearance u/s 3D.

#### **R.14.6.17 DEVELOPMENT CONTROL REGULATIONS**

1. **Maximum FSI permissible for Consumption on the Plot under SRS :** Admissible FSI in respect of the Slum Rehabilitation Scheme in congested and non-congested area shall include the admissible FSI for the Rehabilitation Component as well as the Free- Sale Component.

The ratio, between the two components shall be as contained in these Regulations. Such FSI may be utilized mainly for in-situ rehabilitation of slum dwellers, Convenience Shopping, non-combustible / non-polluting type Commercial godowns of slum dwellers. Such commercial users shall be permitted only on the lower and upper ground floor, irrespective of whether the site is located in R-1 or R-2 zone. FSI available for Free sale component may be utilized in-situ for residential, commercial or any other use as may be permissible under the prevailing Development Control Regulations of concerned local authorities. As such, the permissible in-situ FSI, partly or fully, shall be allowed for rehabilitation, residential / non-residential / commercial or mixed users, as otherwise permissible in the Development Control Regulations of the concerned Municipal Corporation.

2. Maximum FSI permissible for consumption on the plot : FSI that can be sanctioned on any slum site shall be 4.00 or sum total of rehabilitation component plus free sale component whichever is more with minimum rehabilitation tenement density of 500 T/Ha. Due to local planning constraints and viability of the Slum Rehabilitation Project the density norms of 500 T/Ha may be reduced upto 20% by the CEO, SRA subject to minimum tenement density of 360 T/Ha.
3. The total sanctioned FSI (Rehabilitation component plus Free sale component) for a slum rehabilitation scheme that can be utilized on any slum site for construction of rehabilitation plus free sale component and the difference between the sanctioned total FSI of the SRS and maximum in-situ permissible FSI or in-situ consumed F.S.I., may be made available in the form of Transferable Development Right (TDR), in accordance with these Development Control Regulation.

Provided further that exemption of areas from computation of FSI as per these Regulations shall be restricted to 35% of built-up area (*i.e.* carpet area of rehabilitation component including balcony and area under walls) of rehabilitation component and any rehabilitation component area, claimed above this restriction, shall not be eligible for any incentive towards the free sale component area to be calculated.

4. Notwithstanding the provisions in clause mentioned above, if the Developer does not desire to consume the full permissible in-situ FSI on the same site, in such a case
  - a. the free sale component partly or fully shall be granted in the form of Slum TDR (total sanctioned FSI of SRS -consumed in-situ FSI) with the approval of CEO, SRA. / or
  - b. The Rehabilitation component shall be increased to utilize admissible in situ FSI, so that more number of Rehabilitation tenements are constructed on the plot. Such additional tenements shall be handed over to SRA free of cost, to accommodate non protected occupants of other schemes, PAP of slums or shall be utilized as stock for housing for dishoused, as per the policy approved by Government in that behalf. Additional Rehabilitation component built by the Developer shall be included in the proposed Rehabilitation component of the scheme and additional incentive area according to the provisions laid down herein in the form of TDR shall be admissible to compensate the Developer.
5. The total sanctioned FSI (*i.e.* FSI of Rehabilitation + free sale components) can be utilized on any slum site for SRS and the difference between the total sanctioned FSI (*i.e.* FSI of rehabilitation component plus sale component) and in-situ maximum permissible or maximum consumed FSI, will be made available in the form of Transferable Development Rights (hereinafter referred to as "Slum TDR") to the Developer registered with SRA as per provisions in these Regulations.
6. The Slum TDR to be sanctioned in accordance with these regulations and generated from the slum rehabilitation schemes shall be allowed to be utilized in Pune and Pimpri-Chinchwad Municipal Corporation (old and new limits) respectively, excluding heritage structures and land

of SRD or SRA projects. This shall be applicable to Schemes on lands in PCNTDA and MIDC area also. In these cases, the Slum TDR generated shall be allowed to be utilized under these norms within the area of respective planning authority.

7. The utilization of Slum TDR on a receiving plot in the area of PMC or PCMC (old and new limits), PCNTDA and MIDC areas shall be as given below. :

Plots facing on road width	Max. Permissible TDR loading
9 m and above but less than 12 m	0.40
12 m and above but less than 18 m	0.65
18 m and above but less than 24 m	0.90
24 m and above but less than 30 m	1.15
30 m and above	1.40

Out of quantum of TDR as mentioned above minimum 30% and subject to maximum 50% of TDR shall be utilised out of the TDR generated from Slum Rehabilitation Scheme (Slum TDR) / Urban Renewal TDR / Amenity construction TDR (till generation of URT). If such TDR is not available then other TDR may be used. Moreover, this shall not be applicable for TDR loading mentioned in Regulation No.6.1.1. Table 6 A. The utilisation of Transferable Development Rights (TDR) shall be permissible by considering Gross Plot Area excluding area affected by reservations or deemed reservation, if any.

8. The Slum TDR shall be released in stages as under :
- After issue of plinth completion certificate of rehabilitation building/s, 25% of total Slum TDR permissible shall be released.
  - After completion of RCC and brickwork of rehabilitation building/s, 25% of total Slum TDR permissible shall be released.
  - After issue of occupation certificate of rehabilitation building/s, 25% of total Slum TDR permissible shall be released.
  - After completion of procedure of rehabilitation of all eligible slum dwellers, formation and registration of Co-operative Housing Society and conveyance of rehabilitation area to the Co-operative Housing Society of hutment dwellers, balance 25% of total Slum TDR permissible shall be released.
9. **UTILIZATION OF SLUM TDR** : Difference in Total Permissible FSI allowed for SRS as per these Regulations and FSI actually utilized in the Slum Rehabilitation Scheme, due to constraints of different provisions of DCPR or otherwise, shall be converted into SLUM TDR and shall be utilizable in any land use zone as per the provisions in the DCPR of the concerned Municipal Corporation, subject to following manner and restrictions prescribed herein below :
- The Development Rights Certificate (DRC) shall be proposed by the CEO, SRA and the Municipal Commissioner shall issue concerned DRC to the Developer within a period of one month from the receipt of the proposal. The FSI credit in square meters of built up area shall be stated in the DRC in figures and in words, along with details of the place from where TDR is generated; and where it may be utilized.
  - The built up area for grant of DRC shall be equal to the built-up area of the sanctioned slum rehabilitation scheme, allowed to be taken in the form of Slum TDR.

- iii. Where a buildable amenity on the reserved plot for which slum rehabilitation scheme is sanctioned, is handed over, free of cost to the Municipal Corporation, the Commissioner may grant a further TDR on account of construction of the said amenity, in accordance with the provisions in the DCR of the concerned Municipal Corporation in this regard.
- iv. It shall be permissible to utilize the Slum TDR in any land use zone as per given formula below, subject to restrictions as mentioned in clause 6 herein above.

Formula ;  $X = (R_g/R_r) \times Y$

Where, X = permissible utilization of TDR/DR in Sq.M. on receiving plot.

R<sub>g</sub> = rate for land in Rs. per Sq.M. as per ASR of generating plots in generating year.

R<sub>r</sub> = rate for land in Rs. per Sq.M. as per ASR of receiving plot in generating year.

Y = TDR debited from DRC in Sq.M.

- v. The DRC may be used on one or more plots of land, whether vacant or already developed, by erection of additional floors, or in any other manner consistent with these regulations, but not so as to exceed the FSI prescribed herein, subject to the condition that when TDR is to be utilized by erection of additional floors, it shall only be allowed to the extent and after satisfying the bearing capacity of existing structure.
  - vi. Wherever slum TDR arising out of slum rehabilitation scheme is received, on the plot, the relaxations as required shall be given for such Slum TDR on the same basis as for free sale component on the slum rehabilitation scheme.
10. The site of SRS may be developed with layout of buildings. For the computation of FSI and tenement density on a site, the net plot area shall be the balance plot area after deducting the area covered by amenity space and Development Plan reservations/roads if any, from the total area of the plot.
  11. All the plots involved in any SRS under which ex-situ rehabilitation of hutments dwellers is envisaged shall be notionally treated as one for the purpose of computation of FSI.
  12. Boundaries and measurement of the areas of plots under the SRS shall be certified by the Competent Authority after actual verification on site measurement of the areas of plots. Such certified boundaries and areas of plots shall be the basis for calculation of tenement density, FSI and other aspects of planning.
  13. **Layout Open and Amenity Space :**
    - (A) For sites with area admeasuring 4000 Sq.M. and above, 10% open spaces shall be provided and be maintained as per the Development Control Regulations and structures permissible in open spaces as per the Development Control Regulation of the concerned Municipal Corporation will be permissible in the open spaces of the Slum Rehabilitation Scheme.
    - (B) For plots with area exceeding 2 Hectare and above, 5% Amenity Space shall also be provided and for development of such Amenity Space, the provisions of R-23 of these Regulations shall apply.
  14. Roads in the layouts of the sites of SRS shall be of widths prescribed in the Development Control Regulations for their corresponding lengths. The area of such internal layout roads shall not be deducted in the computations of the net plot area for determining the permissible FSI and tenement density.



**15. The Minimum Tenement Density to be achieved in SRS :**

- (A) Minimum tenement density of 500 T/Ha shall be provided on the net plot area used for rehabilitation of hutment dwellers (including residential rehabilitation and non-residential rehabilitation units). If the number of rehabilitation tenements needed to be provided to the hutment dwellers in any SRS is such that the corresponding tenement density is less than the minimum specified tenement density, the required number of balance tenements shall be constructed so as to achieve the said minimum tenement density and shall be handed over free of cost to SRA. The CEO, SRA may use such tenements for the purpose of transit tenements or for accommodating the Project Affected Persons (PAP) or the pavement dwellers or as may be decided by the CEO, SRA.
  - (B) The minimum tenement density for rehabilitation shall be 500 T/Ha and maximum tenement density for rehabilitation and free sale tenements/units shall be 1440 T/Ha. Due to local planning constraints and viability of the Slum Rehabilitation Project the density norms of 500 T/Ha may be relaxed by CEO, SRA subject to minimum tenement density of 360 T/Ha.
16. All non-residential built-up area shall be included in the computation of tenement density, by counting an area of 27.88 Sq.M (or such area as may be notified by the Government from time to time), per tenement.
  17. For computation of the tenement density, the net plot area shall be considered after deducting development plan reservations and amenity open space.
  18. The permissible ground coverage shall be total plot area after deducting required marginal open space / setback areas from the plot boundaries.
  19. The maximum permissible height of the rehabilitation / composite /free sale buildings normally shall not exceed 40 meters (Exclusive of parking floor/s height up to 6 M) Height more than 40 M shall be permitted as per the DCPR of concern Municipal Corporation to accommodate the high tenement density to consume the full permissible in-situ FSI potential and due to genuine hardship of irregular plot size, site condition etc. by the CEO after due verification and obtaining fire NOC of concern authority. The marginal distances from the front side and rear boundaries of the plot shall be maintained as follows :
    - A) If the site of SRS fronts upon one or more roads, every side abutting on such road shall be treated as the front side, and the marginal distances prescribed below for such front road side shall apply. The front road side marginal distances shall be measured from the proposed road widening line in the plot, if any.
    - B) (i) In congested areas, the front road side marginal distance shall be minimum 1.50 M. for purely residential buildings and 2.25 M. for mixed use buildings.  
(ii) In congested areas, the Rear/ sides marginal distances shall be minimum 1.00 M. for purely residential buildings and 1.5 M. for mixed use buildings.
    - C) In non-congested areas, the front road side marginal distance shall be minimum 4.50 M. for purely residential buildings and 6.00 M. for mixed use buildings.
    - D) In non-congested areas Marginal distances from the side and rear boundaries of the plot shall be minimum 4.5 M. for the building having height up to 24 M. Such marginal distances shall be increased proportionately with increase in height of the building beyond 24 M.

The rear and side marginal distances may be relaxed by the CEO, SRA on the merits of each case after obtaining fire NOC from concerned authority.

- E) Where the plot abuts a Nalla /non-buildable reservation or zone / open space; the marginal open space along it shall be 3.00M from the edge of the trained Nalla / non-buildable reservation or zone/open space.
- F) Minimum distance between two Rehabilitation buildings shall be as follows :
- For buildings with Height up to 40M:-Min. 6.00M.
  - For buildings with Height above 40M and up to 50M:-Min. 7.50M.
  - For buildings with Height above 50M :-Min. 9.00M.
- G) The open space around the building should be paved up to 1 M. width. Where the dimensions prescribed are for the pathway and the marginal distances, the larger of the two shall prevail. The pathway shall serve as access wherever necessary. The construction of buildings may be permitted abutting the pathways.
20. In the event of any proposed road widening, the computation of permissible FSI shall be made on gross plot area without deducting the area under such proposed road widening and the height of a building shall be relaxed by the CEO, SRA on the merits of each case for such road area going under road widening as per the Development Control Regulations of the concerned Municipal Corporation.
21. The construction of the building for the rehabilitation of slum dwellers and the tenements to be made available to the SRA shall be as per the designs and specifications approved by the CEO, SRA.
22. After approval is granted to the Slum Rehabilitation Scheme (SRS), the land earmarked for SRS may be further subdivided, if necessary, to carve out separate plots for the Rehabilitation Component, Free-Sale Component and the Amenity Component. Both, the Plot area and the Built-up area of the said plots shall be mentioned separately in Sq.M. in the lease agreements as well as Record of Rights.

#### **R.14.6.18 REGULATIONS RELATING TO REHABILITATION AND FREE SALE COMPONENTS**

The total permissible built up area for any SRS of Pune and Pimpri - Chinchwad SRA areas shall be the sum total of Rehabilitation component area and Free sale component area, calculated as per the ratios prescribed herein below :

- If the rehabilitation component is 10sq.mt., then; an additional incentive built up area permitted to subsidise rehabilitation component which shall be calculated as per the following formula

Rehab : Incentive built up area shall be 1 : R

Where  $R = [ 2.8 - ( n \times 0.3 ) ]$

Where  $n = ( Y / X ) - 2$

Where Y = Rate of Residential Flat per Sq.M. and

X = Rate of Construction per Sq.M.

Both the rates are considered as mentioned in applicable ASR (Annual Statement of Rates) for the scheme plot on the date of granting Commencement Certificate (C.C.) to the project.

Note:

- The Permissible incentive built up area shall be utilized in site up to the maximum FSI limit permissible in the scheme plot.
- The minimum and maximum ratio of incentive built up area permissible as per the above formula shall be 1:1.25 and 3.0 respectively.

2. If the SRS in respect of a slum located on any land belonging to a public authority or a private owner, which is needed for a vital public purpose or which is on uninhabitable locations / ecologically fragile / environmentally sensitive locations or wherein in-situ rehabilitation is not feasible for any reason, is taken on an unencumbered plot, then TDR equal to two times the gross area of the land spared (unencumbered plot) for this purpose shall be permissible to the land owner and TDR as per the following formula, shall be admissible to the developer of the said unencumbered plot.

TDR = [(Construction of in-situ rehabilitation component) + (Admissible Free Sale Component as per R.14.6.18 (1) above- (Maximum permissible in-situ construction))]

3. Relocation henceforth shall be preferably on lands already earmarked in the DP for EWS/ MHADA, Housing for dishoused (HDH) or High Density Housing (HDH) or Slum Improvement Zones (SI zone).
4. The identified land for slum relocation under SRS shall be conveyed in favor of SRA upon approval of such SRS. The TDR for the unencumbered land spared for this purpose as mentioned above (hereinafter referred as Land TDR) shall thereafter be granted to the unencumbered plot.
5. Land TDR shall be released in two stages- 75% after conveyance of land and 25% after physically rehabilitating the identified beneficiaries in the SRS.
6. The land after relocation of such slum shall be handed over free of cost as the case may be to the respective Municipal Corporation/ Public Authority for vital public purpose.
7. However, the SRS sanctioned prior to coming into force of these Regulations shall continue to be implemented as per the prevailing Regulations applicable at the time of approval of that SRS.
8. **Area / Tenements to be given to SRA free of cost :**

On considering the maximum FSI on net plot area and on distributing the same in proportion for rehabilitation and sale component, the 10 Sq.M. component is to be mainly used for construction of rehabilitation component, required to accommodate only the existing slum dwellers from the same site and the balance area from this 10 Sq. M. component shall be handed over to the SRA free of cost, in the form of tenements. If exactly 10 Sq.M. components are required for rehabilitation of existing slum dwellers from the same site, the SRA will not be entitled to any area. If requirement of area for rehabilitation of existing slum dwellers from the same site exceeds the aforesaid 10Sq.M. component, the owner / developer / Co-operative Housing Society shall be entitled to TDR as per provisions in these Regulations and in such case, the SRA will not be entitled to any area, provided that this provision shall not be applicable for the schemes undertaken as per the Regulation for Clubbing of schemes or Composite SRS.

9. At least 40% of the built-up area in a Composite Building under the SRS shall be towards the Rehabilitation Component.
10. The CEO, SRA shall use the tenements received by him free of cost as per the provisions hereinabove for the purpose of transit or for project affected persons or slum dwellers from other slum locations. The procedure laid down herein shall be adopted for allotment of such tenements.
  - (A) On receipt of application from the developer concerned, an account of all available tenements shall be drawn and communicated to the developer. After obtaining his consent, an order for the allotment shall be issued.
  - (B) Where the tenements are given on rent by SRA to the developer for Transit accommodation or otherwise, the developer concerned shall pay yearly rent in advance

to SRA and for that purpose an agreement for Leave and License shall be executed between the concerned developer and the concerned officer of SRA for the period of minimum 11 months. However, if the developer applies for any extension, the similar procedure shall be followed.

- (C) It shall be the duty of the developer to take care of the licensed premises including day-to-day maintenance of the tenements allotted on rent and common areas. Common maintenance charges may be shared by the developer with the cooperative society, if any.
- (D) Charges for common use of electricity and water, so also the property tax shall be borne by the developer. The charges for electricity and water for individual tenements shall be borne by slum dweller. However If slum dweller fails to pay such charges the developer shall pay to the concerned authority.
- (E) The developer shall be responsible for replacement or repairs of any damage occurred during the period of license.
- (F) The charges for documentation and registration fee shall be borne by the developer.
- (G) The possession of the rented transit tenements to the developer shall only be given after registration of leave and license agreement.

11. The terms and conditions for resettlement of such existing tenements shall be as governed by the Maharashtra Slum Areas (Improvement, Clearance and Redevelopment) Act, 1971.

#### **R.14.6.19 PAYMENTS TO BE MADE TO SRA AND INSTALMENTS :**

1. No premium shall be charged for any relaxation /exemptions to be granted for construction of rehabilitation component under SRS. No hardship premium shall be charged for any relaxation to be granted for construction of composite buildings in the Scheme, provided that such composite building has a minimum 40% of the total built-up area under rehabilitation component. Premium shall not be charged for all or any of the relaxations given herein for rehabilitation component as well as free sale component. Provided that, concession in premium may be granted to the extent of proportion of rehabilitation component in the composite building.
2. Premium shall be charged for any relaxation other than the provisions of these Regulations to be granted for construction of Free-sale component, at the rate prevailing then within the areas of respective Municipal Corporations for their areas.
3. Land Development charges shall not be charged for lands under declared slum rehabilitation areas. Building Development charges shall not be to payable for rehabilitation component. However, infrastructural improvement charges shall be paid to SRA at the prevailing rates within the areas of respective Municipal Corporations for their areas for the built-up area, over and above the permissible FSI of the zone. These charges shall also apply to the transit camp.
4. The Developer shall deposit with CEO, SRA, an amount of Rs.40000/- or 3% (for 15M height rehabilitation building) or 4% (for 24M height rehabilitation building) or 5% (for 40M height rehabilitation building) or 7% (for 40M and above height rehabilitation building) of the cost of construction as per the prevailing ASR whichever is more, for each Rehabilitation Tenement as well as for the Welfare Canter(s) and Balwadi(s) in the Rehabilitation Component of the SRS. This amount shall be kept in FD for a period of 10 years. The interest received on this amount, after deducting the reasonable expenses required by CEO SRA for performing the tasks as provided by R.14.6.32, shall be handed over to the Cooperative Society for maintenance. The principal amount will be transferred to the account of Cooperative society on completion of the period of 10 years from the date of formation of society.

5. The developer shall be responsible for complete maintenance of the vacant tenements, till their allotments to eligible slum dweller.
6. The developer shall not create any third party interest by any means except for free sale component of the scheme. Any such act of the developer shall be liable for administrative action against him including criminal action under relevant law or Cr PC for the misuse of public property.
7. The concerned developer shall have to pay Infrastructure Development Charges (IDC) at the rate equal to prevailing rates within the areas of respective Municipal Corporations for their areas. Such IDC shall be calculated on the difference of built-up area proposed for construction of rehabilitation component, free-sale component, transit camps, welfare hall, balwadi etc., if any, and built-up area as otherwise normally permissible on the land pertaining to the scheme under the provisions of prevailing DCR for the concerned Municipal Corporation. Sharing of such IDC between SRA and the concerned Municipal Corporation shall be in proportion of 10:90 of the total leviable IDC and the same shall be paid to the concerned Authority in accordance with the payment schedule as may laid down by the CEO(SRA), provided the installments shall not exceed beyond the completion of construction of the scheme. This amount shall be used for schemes to be prepared for the improvement of infrastructure in slums or slum rehabilitation areas. However, any infrastructural improvement charges payable to the concerned Municipal Corporation for loading of slum TDR shall be adjusted against the premium leviable as above.
8. Defect liability period – The developer submitting a scheme shall also submit a bank guarantee for the period of 5 yrs of 2.5% (Two and half percent) amount of cost of construction of rehabilitation component as per prevailing ASR R.C.C building construction rates at the time of obtaining occupancy certificate. This bank guarantee is to be released after expiry of 5 yrs from the date of occupancy certificate. In this defect liability period it is the duty of developer to repair any major structural and other defects in the rehabilitation building otherwise any expenditure occurred for this may be done by SRA and the amount is to be recovered from the bank guarantee.

#### **R.14.6.20 BUILDING CONTROL REGULATIONS FOR SRS**

1. The developer shall abide by all the terms and conditions laid down in the Commencement Certificate and all NOCs obtained by him while executing the scheme.
2. The RCC work shall be carried out under the supervision of Structural Engineer appointed, and the developer shall abide to all the instructions given in this regards. The following points shall be considered,
  - a. The building design and drawing shall be as per IS 875 part 1 to 5, IS 1893-2002, IS 13920-1993, IS 4326 & IS 456-2000, SP 34.
  - b. The foundation design shall be based on safe bearing capacity and the structural designer should state susceptibility to liquefaction and he should state method of stabilization. The depth of ground water table should be considered in design.
  - c. The minimum grade of reinforced concrete shall be as per IS 456-2000 and minimum grade of steel reinforcement shall be TMTFe 415 & % of elongation shall not be less than 30%.
  - d. The seismic zone factor for Pune is III and zone factor is 0.16. The design of RCC structure should be with respect to seismic zone factor.
  - e. The quality assurance shall be as per IS 1786 and IS 456-2000.
  - f. The columns should be connected to each other by RCC beams in both the directions as far as possible.

3. Habitable Rooms - Size and Width - The minimum size and width for any habitable room shall be as per the following provisions :
 

Living room shall not be less than 7.5 Sq.M., in area, with minimum width of 2.40M.

Bed room shall not be less than 6.5 Sq.M., in area, with minimum width of 2.40M.

Multipurpose room, if any, shall not be less than 12.5 Sq.M., in area, with minimum width of 2.40 M.
4. For rehabilitation tenement, provision of a separate kitchen shall not be necessary where an alcove (cooking space with direct access from the main room without a communicating door); of size not be less than 2.40 Sq.M. with a minimum width of 1.20 M.) is provided. If a separate kitchen is provided, it shall not be lesser than 3.30 Sq.M. In area, having a minimum width of 1.80M.
5. The width of pathways shall be as follows :
 

1.50M. width for pathways up to 20M. length.

2.00M. width for pathways up to 30M. length

2.50M. width for pathways up to 40M. length

3.00M. width for pathways up to 50M. length
6. In water closets, flushing cistern shall not be essential and toilets without this provision may be permitted. The water Closet seat shall be of minimum of 0.46M (18 inches) in length.
7. There shall be no size restriction for bath or water closet unit. Moreover, for bathroom, water closet and for kitchen there shall be no stipulation of one wall abutting open space, etc. as long as artificial light and ventilation through any means are provided.
8. The minimum internal size of ventilation shaft shall be 1.50M x 2.40M.
9. Common Passage: The minimum width of Common Passage in the Rehabilitation Component shall be 1.50 M. and the maximum shall be 1.80 M., in case of singly loaded corridor floor arrangement, and the same shall be minimum 1.80 M and maximum 2.40 M. in case of doubly loaded corridor floor arrangement. The area of common passage, not exceeding the prescribed limits in width, provided in Rehabilitation Component shall not be counted towards the computation of permissible in-situ FSI.
10. (A) The minimum plinth height shall be 45cm. and in flood prone areas, the plinth shall be at least 30cm. higher than the Highest Flood Level for Ground floors and it shall be minimum 15cm. in case of building on stilts.
- (B) The minimum clear floor height (finished floor to finished ceiling) of rehabilitation tenement room shall be 2.75M and any toilet shall have a clear minimum floor height of 2.40M.
- (C) The minimum width of each flight, mid-landing and corridor of the staircase shall not be less than 1.50M.
- (D) The maximum height of all risers shall be of 15cm. in a residential building.
- (E) The minimum width of the tread without nosing shall be 25cm. for any staircase in a residential building, other than stairs provided in fire escapes.
- (F) The minimum head-room in a passage under the staircase and under the staircase shall be 2.20M.

- (G) The ordinal number of each floor shall be conspicuously displayed in figures of the size of at least 15 cm. on the wall facing the flights of a stairway or at such suitable place as is distinctly visible from the flights.
- (H) Handrails having a minimum height of 0.90M. from the center of the treads shall be provided.
- (I) Provisions of Lifts for people as well as accommodating stretcher in any building under the Rehabilitation Component shall be as per the following. –

Table :

Sr. No.	Height of Building	Minimum No. of Lifts	
		General Lift	Stretcher Lift
1	Up to G+4	-	-
2	Up to G+9	1	1
3	Up to G+16	2	1
4	Above G+16	2	2

- (J) For every rehabilitation tenement / unit for eligible or non-eligible beneficiary, provision of parking for 1 two-wheeler and 2 cycles shall be made.
- (K) The planning, design and construction of any building under SRS shall be such as to ensure safety from fire. For this purpose, the provisions of the Maharashtra Fire Prevention and Life Safety Act, 2006 and the relevant provisions of the National Building Code 2005, as amended from time to time, shall apply.
- (L) RAMP :
- For Four wheeler vehicles : For parking spaces in a basement and upper floor, at least two ramps of minimum 3.0 meter width or one ramp of 6.00 meter width and slope not more than 1:10 shall be provided preferably at the opposite ends.
  - For Two wheeler vehicles:-Ramp: Min 3.00 meter width. All ramps provided shall be within the building line.
11. All provisions mentioned herein above shall be applicable to the buildings under the Rehabilitation Component as well as Composite buildings under SRS.
12. In case of multi-storied structures constructed for rehabilitation of the slum dwellers and for the tenements to be made available to the appropriate authorities, as mentioned in these Regulations, the provision of these Regulations shall not apply if multi- storied building does not contain at least 40% of the built-up area as rehabilitation component.
13. The above special regulations can be further relaxed by the CEO, SRA under written permission in specific cases of demonstrable genuine hardship. In order to make the SRS viable, the CEO, SRA shall be competent to award any relaxation/(s), wherever necessary, for reasons to be recorded in writing. The CEO, SRA may delegate any of the powers conferred upon him under the provisions of these regulations and the said Act, except power of relaxation, to any of the officers of the SRA, by a general or special order in this behalf.
14. **(A) Amalgamation / Subdivision of Plots and FSI thereon :** Any land declared as SRS area shall be notionally treated as one plot, even if it is spread on part or parts of boundary of different C.S. Nos., Khasra Nos. or Survey Nos. Separate approval shall not be necessary for such deemed amalgamation and such notionally amalgamated plot shall be treated as a single plot for the purpose of FSI computation. However,

such an amalgamation shall not include existing nalla, water body or transmission line zone if any.

- (B) **Boundaries and measurement of Area Under SRS** : The areas of plots under the SRS shall be certified by the Competent Authority after actual on site measurement of the areas of plots. Such certified boundaries and areas of plots shall be the basis adopted for planning purposes, for calculation of tenement density and FSI and other aspects of planning.
- (C) After approval is granted to the Slum Rehabilitation Scheme (SRS), the land earmarked for SRS area may be further sub-divided, if necessary, to carve out separate plots for the Rehabilitation Component, Free-Sale Component and the Amenity Component. Both, the Plot area and the Built-up area of the said plots shall be treated as independent plots and mentioned separately in Sq.M in the lease agreements. However sub-division of the plot for the rehabilitation component and free sale component shall have the proportionate areas of open space/amenity space (if any) *vis-a-vis* their respective built up areas.
- (D) The Collector / City Survey Officer, as the case may be, on payment of such fees as may be applicable in this behalf, shall ensure that the city survey sheets and property cards are corrected accordingly and fresh property cards are opened for each of the plots giving details regarding the area of the plots and the total area of the floors of the built-up property *i.e.* the FSI used on that plot.
- (E) The CEO, SRA may, if required, adjust the boundary of the plot declared as slum rehabilitation area so as to suit the building design and provide proper access to the Project.
- (F) In case, the land on which any SRS is undertaken is adjoining railway tracks, a boundary wall of minimum 2.40 M. in height shall be constructed on the side of the plot abutting the railway line. The Developer shall be required to furnish a No Objection Certificate (NOC) from the concerned Railway Authority while seeking permission for construction of any building under the SRS within a distance of 30 M. from the railway boundary. Any development on such plot shall be subject to the terms and conditions stipulated by the concerned Railway Authority

15. Following time frame of execution of Rehabilitation Component in the scheme shall be adhered to by the developer :

Sr.No.	No. of Rehab Tenements in Scheme	Time limit in months from date of C. C
1	1 - 100	18
2	101 – 200	24
3	201 – 300	30
4	301 - 500	36
5	501 and Above	48

Under unavoidable circumstances this time limit can be allowed to be extended by the CEO, SRA.



16. Following shall be the general specifications for construction work of Rehabilitation Component of the scheme.–

### Schedule

Sr. No. and Particulars	Minimum Requirements
1	2
1. Structure	<p><i>Earthquake resistant RCC structure should be design with respect to seismic zone factors.</i></p> <p><i>2 hour fire resistance for stairwells</i></p>
2. Walls	<p><i>The minimum width of external walls 150 mm and internal with 100 mm.</i></p> <p><i>Cement plaster with neeru finish/cement putti finish, for all internal walls plaster should be 20mm/12mm thick.</i></p> <p><i>For external walls sand faced plaster with waterproofing compound minimum 25mm thickness and cement mortar 1:4</i></p>
3. Doors	<p><i>For doors, RCC/wooden/GI box frame and 32 mm solid flush door laminated on both sides and necessary chromium plated fittings.</i></p> <p><i>For both/W.C. door RCC/Granite frame and P.V.C door shutter.</i></p>
4. Windows	<p><i>3 track powder coated aluminum sliding windows with s.s mosquito net and MS grills(15 Kg per sq.m).</i></p> <p><i>Green marble sill.</i></p> <p><i>Oil Painted External Grills.</i></p> <p><i>Aluminum louvered windows in all bathroom and W.C With M.S Grill.</i></p> <p><i>Frosted plain glass panels in windows 4mm thick.</i></p>
5. Kitchen	<p><i>19 mm green marble/ kadappa plat form with partition and storage.</i></p> <p><i>Stainless still sink of ISI mark(470x420x178 mm).</i></p> <p><i>Attractive dado tiles 1.50 mm above kitchen platform as per requirement</i></p> <p><i>Exhaust Fan.</i></p> <p><i>Flooring in Vitrified/ Ceramic tiles with 3 skirting.</i></p> <p><i>Lofts of 0.45 M Minimum widths shall be provided at lintel level wherever possible to accommodate the storage.</i></p>
6. Toilets & bathrooms	<p><i>12" X 18" (300mm X 450mm) wall tiles up to 7'(2100 mm) in bath and up to 4' (1200 mm) in W.C.</i></p> <p><i>Good Quality /ISI mark CP fittings.</i></p> <p><i>W.C. pan- Orissa Type size 575mm</i></p> <p><i>ISI mark wash basin (Size 550X 500mm)with G.I. Pipe plumbing unit.</i></p>
7. Flooring in other Rooms	<p><i>2' X 2' (600mm X 600mm) ceramic vitrified Flooring with 4" (100mm) skirting for all room.</i></p> <p><i>Antiskid 12" X12" (300mm X 300mm) Flooring in bath. W.C. and ceramic/vitrified the flooring for</i></p>

**Schedule—contd.**

Sr. No. and Particulars	Minimum Requirements
1	2
<i>passage.</i>	
8. <i>Paint</i>	<i>Antiskid 16" X 16" (400mm X 400mm) flooring in terraces over B.B. coba water proofing</i> <i>Polished kota stone treads in staircase grooves.</i> <i>Oil bound distemper for internal walls.</i> <i>Waterproof two coats of exterior acraylic emulsion paint for external walls</i> <i>Flat oil paint in W.C and bath.</i>
9. <i>Electrical</i>	<i>Casing/ Capping / concealed wiring.</i> <i>ISI quality cables using copper wiring through PVC conduits open/ concealed in walls and ceiling.</i> <i>Modular Switches of reputed brand.</i> <i>Fan hook embedded in ceiling.</i> <i>TV &amp; telephone points in living room</i> <i>Fan and tube light points in all rooms</i> <i>Hot water geyser point in bathroom.</i>
10. <i>Rain water harvesting</i>	<i>Rain water harvesting system to be implemented for each scheme.</i>
11. <i>Shops</i>	<i>MS rolling shutter</i> <i>Electric points 3.5 + 1 p.p. point</i> <i>Oil bound distemper</i> <i>Ventilation window on top</i> <i>Ceramic/ Kota stone Flooring</i>
12. <i>Parking</i>	<i>For covered parking chequered /cement block flooring.</i> <i>For open parking/outside area of building cement block paving.</i> <i>At basement parking separate/alternate pump for draining rain water.</i> <i>Ramp for parking in stilt basement.</i>
13. <i>miscellaneous</i>	<i>Cement paint for walls and white wash for ceiling.</i> <i>Ground water storage tank and over head water tank as per requirement.</i> <i>Two standby motors for water storage tanks.</i> <i>Meter room separate paneling for each meter with wooden frame covered with steel jail &amp; locking</i> <i>Brick bat water proofing with slope for rain at terrace</i> <i>Light point for terrace.</i> <i>Parapet with MS grill or pipe railing 1.35 M minimum height in passages and ducts.</i> <i>Common toilet and Society Office.</i> <i>Backup generator for lift and common lights</i>

**Schedule—contd.**

Sr. No. and Particulars 1	Minimum Requirements 2
14. Lift	<i>Letter box</i> <i>Emergency alarm.</i> <i>Automatic landing during power failure.</i> <i>The landing doors and car door shall be provided with one or more transparent vision panels of toughened glass/collapsible gates shall be provided.</i>
17. CEO, SRA shall conduct periodical quality audit of the rehab component from the date of Commencement Certificate till its completion. Suitable and competent agencies can be hired for this purpose by CEO SRA.	

**R.14.6.21 SLUM AND DEVELOPMENT PLAN RESERVATIONS**

Existing hutments in the slum pockets occupying lands in dangerous locations such as hill slopes, marshy lands or in close proximity of water bodies or lands abutting Railway tracks or sites immediately required for the public and semi-public projects may be relocated on other suitable locations with the prior approval of CEO, SRA.

1. Slums situated on the lands falling under various reservations in the Development Plan and/or Town Planning Scheme shall be developed as follows:- Out of the total area under reservation, 40% of the area shall be earmarked for reservation and rest shall be put to slum rehabilitation in schemes where the existing tenement density of slums is less than 450 T/Ha. The area earmarked for reservation may be reduced to 33 %, where existing tenement density is more than 450 T/Ha. The users as otherwise allowed in the zones in the vicinity of the reservation can be permitted by the CEO,SRA.
2. Slums situated on lands under Industrial and Public / Semi-public Zone / Slum Improvement Zone or under reservations for Economically Weaker Section Housing (EWS), High Density Housing (HDH) / Housing for dishoused (HDH) shall be allowed without charging any premium on area of reservation for conversion or accommodation and for allowing redevelopment.
3. Wherever D.P. Road passes through slum; entire 100 percent FSI of the road may be given for utilization in the same site on the remaining area of such plot.
4. SRS can be taken up on Town Planning Scheme plots and reservations as well, in accordance with these Regulations. Contravening structures in the adjoining final plots, if declared as slum area by the Competent Authority or Slum Rehabilitation Area by the CEO, SRA shall be included in the Slum Rehabilitation Scheme (SRS) in the relevant final plot of the Town Planning Scheme.
5. It shall be an obligatory duty of the Competent Authority to ensure de-notification of the entire slum area, by including all eligible slum dwellers falling in the proposed buildable site, contravening structures, hutments on adjacent non-buildable areas like roads/No Development Zones/Green Belts/reservations, for the purpose of in-situ rehabilitation of such eligible slum dwellers on balance buildable land as per these regulations.

**R.14.6.22 CLUBBING OF TWO SCHEMES**

1. Clubbing of two or more Slum Rehabilitation Schemes, proposed within a radius of 4 km aerial distance, may be allowed by keeping the ratio of rehabilitation component to sale component, same in the respective lands. In such a case, the rehabilitation component can be proposed on one land and the sale component on the other. Slum TDR generation in such case shall be as per the respective incentive FSI ratios of individual schemes. Provided that this approval shall be subject to payment of difference in the Rate as per ASR of built-up

premises for sale components, proposed to be exchanged.

2. The SRS proposal shall be allowed to be executed as Composite proposal, with adjacent encumbered or unencumbered buildable lands. In such a case, the developer may execute the SRS along with any other encumbered or unencumbered buildable land, by availing benefits under these regulations on any of the land, restricting the scheme to the rehabilitation component area that existed prior to such composition. This shall even mean allowing rehabilitation component on one land and entire permissible in-situ free sale FAR under these Regulations, on the other land.
3. Development of slum and contagious non-slum area under any other provisions may be allowed together, in order to promote flexibility of design as well as to raise more resources, provided the FSI on non-slum quantum of area shall be restricted to that permissible in the surrounding zone. Such a scheme shall be deemed to be a Slum Rehabilitation Scheme. The power under DCPR for shifting and/or interchanging the purpose of designations / reservations shall be exercised by the CEO (SRA) in respect of slum rehabilitation areas/ projects.
4. All the plots involved in any SRS, under which ex-situ rehabilitation of hutments dwellers is envisaged, shall be notionally treated as one, for the purpose of computation of FSI.

#### **R.14.6.23 SOCIAL AMENITIES AND RELIGIOUS STRUCTURES**

1. Religious structures existing prior to rehabilitation, if allowed as part of rehabilitation in accordance with the guidelines issued by the Government from time to time, shall not exceed the area that existed prior to rehabilitation. However FSI required for the same shall not be counted in the in-situ permissible FSI of Slum Rehabilitation Scheme (SRS).
2. (A) There shall be a Welfare Center and Balwadi admeasuring 27.88 sq. m. (Carpet Area) each for every multiple or part of 100 hutment dwellers' families in every SRS, as part of the Rehabilitation Component. It shall be located so as to serve all the floors and buildings equitably. Further, two or more such welfare centers and Balwadis may be permitted to be clubbed together suitably for their better utility. In case of misuse of the Welfare Centers and / or Balwadi by the members of the Co-operative Housing Society, it shall be taken over by CEO, SRA who shall be entitled to allot the same to be run by any suitable Organization/ Institution for public use.
- (B) For all sites admeasuring more than 4000 Sq.M in area, 2.5% of the rehabilitation component area shall be constructed for the Rehabilitation Co-operative Society in the form of Convenience Shopping, where such shops shall not be more than 10 Sq.M in carpet area, with single floor height preferably on ground floor. Such area shall be utilized by the Society for earning additional income to the Society.

Convenience users like Vegetable market, Meat market, Fish market, Barber shop, Grocery shop, Milk Booth, Telephone Booth, Newspaper and Book stall, Stationery shop, Utility shop, Tailor shop, Canteen, Tea Stall etc. shall be permissible in these shops.

The Rehabilitation Co-operative Housing Society shall own these Convenience Shops and shall generate Operation and Maintenance costs for rehabilitation component through these, by way of transparent allotment and operation for which, accounting system may be prescribed by the CEO, SRA.

3. One society office of 12Sq.M. (free of FSI) per rehabilitation building for hutment dwellers shall be provided free of cost in every Slum Rehabilitation Scheme. And attached toilet of 4Sq.M.areas (free of FSI) may be permitted.

4. All the areas underlying Welfare halls, society office, balwadi/s religious structure/s, and the Commercial areas given by way of incentives to the Co-operative Housing Society shall be free of cost and shall form part of rehabilitation component and shall be considered for incentive FSI computation for the free sale component as per the provisions in these Regulations.
5. Welfare halls, society office, balwadi/s, religious structure/s, Health Posts, Police Chowky and the commercial areas given by way of incentives to the Co-operative Housing Society provided in the rehabilitation component shall not be counted towards the FSI.
6. Similarly, Health post as per the requirement of the concerned Municipal Corporation and Police Chowky of 27.88 Sq.M. Carpet area shall be provided as per the requirement of the Commissioner of Police under a Slum Rehabilitation Scheme. In case of misuse of these facilities, the same shall be taken over by the CEO, SRA who shall be competent to allot the same to some other organization / institution for public use.
7. Convenience shopping as defined in the corresponding provisions of the DCPR of the concerned Municipal Corporation shall be permitted along the layout roads within the SRS, having width of 9 M. and above, provided a setback of 3 M is provided. This shopping provision would be in addition to the provision for shop area allowed according to these Regulations.

#### **R.14.6.24 FORMATION OF CO-OPERATIVE SOCIETY**

1. The developer and the beneficiaries of SRS to form and register CHS
  - A) The eligible hutment dwellers, including the PAPs nominated by the CEO, SRA, will have to form a Co-operative Housing Society after all members have fully paid their dues to the Corporation, MHADA etc. All the cost involved in connection with registration of the Co-operative Housing Society will be borne by the eligible hutment dwellers and the Developer shall register a Co-operative Housing Society (CHS) of the rehabilitated hutment dwellers within 60 days from the date of issuance of the commencement certificate to the project of Rehabilitation Tenements by the hutment dwellers. Stamp Duty payable under Bombay Stamp Act, 1958 for registration of documents of allotment of such rehabilitation tenements or registration of Co-operative Housing Society shall be fully exempted.
  - B) The Managing Committee of the registered Co-operative Housing Society of hutment dwellers shall have at least one third women members out of the total strength and the actual number of members on the Management Committee at any time.
  - C) The rehabilitation tenement shall be jointly owned by the Pramukh hutment dweller and the spouse, if applicable. The details of ownership including Share Certificate and other relevant documents, shall be so entered and shall be deemed to be so entered in the records of the Co-operative Housing Society.

The membership of the Co-operative Housing Society should be finalized based on eligibility criteria as per the provisions of these Regulations and as specified by CEO, SRA.

2. The developer registered with SRA shall enter into individual agreement with the eligible hutment dweller of each structure in the slum area under the SRS, regarding allotment of his respective Rehabilitation Tenement. Such agreement will be in the joint name of Pramukh hutment dweller and the spouse, if applicable, for every Rehabilitation Tenement.
3. The rehabilitation tenement shall be in the joint ownership of the hutment dweller and the spouse; and shall be so entered and be deemed to be so entered in the records of the co-operative housing society of eligible slum dwellers, including the share certificate and all relevant documents. Such tenement shall not be sold or leased by the hutment dweller up to 10 years from the date of allotment. Such provision shall be included in the Agreement

between the hutment dweller and the Developer.

4. Transfer of the rehabilitation tenement may be permitted by CEO, SRA after completion of ten years from the date of occupation by charging a premium equal to 10% of the prevailing market value of the tenement as given in the ASR for the respective year.
5. The Developer shall register a Conveyance Deed in favour of the Co-operative Housing Society of the rehabilitated hutment dwellers, formed for the constructed rehabilitation built-up area and the land spared for the same, along with common areas, access, marginal spaces left for the building, immediately after such rehabilitated hutment dwellers occupy the building(s) in the Rehabilitation Component.

#### **R.14.6.25 RESPONSIBILITY OF THE CO-OPERATIVE SOCIETY**

1. The Co-operative Society shall be responsible for maintenance of facilities provided within the area leased to the society. The maintenance shall involve sweeping and cleaning of pathways, collection of household garbage and carrying it to the nearest municipal dustbin, maintenance and replacement of common conveniences, etc. The Co-operative Housing Society shall be entitled to levy a suitable service charge on its members for this purpose.
2. Internal roads, pathways, common amenities etc. as shown in the layout of the colony shall be provided as part of the original project. However the Co-operative Housing Society shall be responsible for maintaining the same.
3. The Co-operative Housing Society shall be responsible for payment of municipal taxes and service charges such as those for water supply etc. and for any dues of any other competent authority from time to time.
4. Individual maintenance including electricity bill and water charges if any, etc. of tenements shall be done by the slum dweller to whom the tenement is allotted.

#### **R.14.6.26 INALIENABILITY**

CEO, SRA shall issue Identity Cards to each rehabilitated family in the name of the head of the family, jointly with his/ her spouse, if applicable. Selling/ Transfer/ Rent/ Lease of the rehabilitation tenement shall not be allowed for a period of 10 years (except to their heirs), from the date of possession of the tenement. In case of breach, CEO, SRA shall cancel the allotment in respect of the dweller and take over the tenement. The concerned dweller shall not be eligible for any rehabilitation tenement in any SRS or other Schemes. These conditions shall appear on the identity card as well.

#### **R.14.6.27 POSSESSION OF THE TENEMENTS/SHOP**

Possession of the rehabilitation tenement/shop shall be handed over to any eligible hutment dweller only after,

1. The Co-operative Housing Society of the rehabilitated hutment dwellers is registered; And
2. Agreement to lease the land is executed by land owning authority with the Co-operative Housing Society of the rehabilitated hutment dwellers after completing necessary formalities; And
3. After such hutment dweller has surrendered transit accommodation, if any, given to him / her, and has cleared all his / her dues to PMC / PCMC / PCNTDA / MIDC / MHADA / Government of Maharashtra.

#### **R.14.6.28 ALLOTMENT OF THE TENEMENTS TO THE PROTECTED OCCUPIERS**

1. The eligibility of the Protected Occupiers shall be decided by the Competent Officers as per the orders issued by the Government in this behalf vide GR dated 16/05/2015 (Annexure A)

2. The list of all Protected Occupiers and those held eligible in appeal proceedings shall be obtained from all concerned departments of SRA by the officer drawing the lots. So also such officer shall obtain a copy of plans along with number of rehabilitation tenements per floor from the technical department.
3. The Protected Occupiers evicted forcefully shall also be considered for allotment.
4. Public Notice of the drawing of lots shall be published by the officer 7 days prior to the date of actual allotment. Such a notice shall be published at a conspicuous place of the scheme and the transit camp or accommodation provided for Protected Occupiers by the developer. A suitable Panchanama shall be made of publication of such notice and maintained in official record.
5. The Widow of Protected Occupier / Widow who is Protected Occupier, and the family/families having Blind and Physically Handicapped members, shall be given a preference to select tenement of their choice as far as possible. However in case where same tenement is preferred by more than one such eligible dweller, the decision shall be taken by drawing of lots among themselves.
6. There after remaining tenements shall be allotted to the remaining Protected Occupiers by drawing of lots in the presence of the Protected Occupiers who are present at the time of such allotment. As far as practicable a suitable video recording of the process shall be done, the cost of which shall be borne by the developer concerned.
7. The list of tenements allotted to eligible slum dwellers shall be prepared, a copy of which shall be forwarded for registration and actual possession of the tenement to the developer, who in turn will file compliance along with the documents.
8. The Occupancy Certificate shall be issued, after the completion of procedure laid down herein above.
9. The agreement and registration of the tenements as per the allotment order shall be carried out by the developer in favour of individual Protected Occupier.

#### **R.14.6.29 ALLOTMENT OF THE TENEMENTS TO THE NON PROTECTED OCCUPIERS**

1. The eligibility of the Non Protected occupiers shall be decided by the Competent Officers as per the orders issued by the Government in this behalf vide GR dated 16/05/2018 (Annexure B)
2. The allotment shall be subject to payment of subsidized cost of the tenement to be paid by the Non Protected occupier to the SRA. Such cost shall be determined taking into account the values prescribed in the ASR for the year in which such an allotment is done.
3. The amount or the Cost of tenement shall be calculated by the CEO, SRA as per the policy sanctioned by the State Government in this behalf.
4. Preparation of the list as per seniority of the Non Protected occupiers, allotment of the tenements, recovery of costs and allotment by draws wherever required shall be regulated by a special cell called PMAY cell to be formed at the level of SRA. The CEO with prior sanction of Government create such posts required for smooth functioning of such cell.
5. The PMAY cell shall maintain a register of Non Protected occupiers in which the seniority of the beneficiary shall be decided on the basis of date on which he has vacated his structure (hutment) in the Rehabilitation Area. In case more than one structure is vacated on the same date, then the seniority will be decided on the basis of the existence of the structure based on proofs submitted by the dweller for deciding his eligibility to the competent authority.
6. In addition to the register prescribed in clause 5 above, the PMAY cell shall also maintain

another register of tenements available for the allotment.

7. In case where the number of Non Protected occupiers exceeds the number of tenements opted by them in a scheme available for allotment, then the allotment shall be done according to seniority. And in case more than one Non Protected occupier has the same seniority, the allotment shall be done by drawing of lots. In case of dispute in this regard, the decision of the CEO, SRA shall be final and binding on all the parties concerned.
8. The tenements available in a scheme shall be allotted to the Protected and Non Protected occupiers in the manner provided herein after
  - a. The Protected occupier of the said scheme shall be accommodated first.
  - b. The Protected occupiers of adjoining / nearby non buildable Slum Rehabilitation Area shall be accommodated thereafter.
  - c. The Non Protected occupiers of the Slum Rehabilitation Area on which scheme is sanctioned shall have the first priority amongst all such Non Protected occupiers who have opted to Rehabilitation by payment of cost in the tenements available in the said scheme. All other Non-Protected occupiers shall be given preference as per their seniority thereafter.
  - d. Any disputes raised regarding the allotment of any tenement to any Non Protected occupier shall be decided by The CEO, SRA and the decision in such case shall be final and binding upon the Non Protected occupiers.

#### **R.14.6.30 DE-NOTIFICATION OF SLUM REHABILITATION AREA**

1. The CEO, SRA shall de-notify partly or fully the Slum Rehabilitation Area as per provisions of Slum Act, on being satisfied that it is necessary to do so or when directed by the State Government.
2. The concerned Ward Officials of respective municipal area and the concerned Police Inspector of the local area shall ensure effective uninterrupted implementation of SRS. It shall be their obligatory duty to take required action immediately against Slum lords as well as non-participant and / or obstructionist persons obstructing the sanctioned SRS. In case of failure, CEO, SRA shall recommend action against such persons under the provisions of the Slum Act and / or applicable Law.

#### **R.14.6.31 PREMIUM FOR OWNERSHIP AND TERMS OF LEASE**

1. Where SRS is proposed to be undertaken on lands owned by the Government, Semi-Government Undertakings and Local Bodies, the developer registered with SRA shall pay premium at the rate of twenty five percent of the land cost as per ASR or in-situ construction area equivalent to such premium where premium and construction cost both are calculated as per ASR in addition to compensation for land calculated as per Section 17 of the Slum Act 1971. However, in case of higher density of hutments where no in situ construction is possible, only premium shall be paid.
2. The amount of compensation calculated as per Section 17 of the Slum Act 1971 shall be paid to the land owning department of the Government or Semi-Government Undertakings and Local Bodies.
3. The decision of CEO, SRA regarding possibility of in-situ construction depending on slum location shall be final and binding on all the parties concerned.
4. The part of the land belonging to the Government / Semi-Government / ULB / Public Trusts / MHADA / PMC / PCMC / PCNTDA / MIDC, on which the rehabilitation project will be constructed shall be leased to the Co-operative Housing Society of slum dwellers for a period of 30 years



at lease rent of Rs.1001 for 4000 sq. m. of land and part thereof, which shall be renewable for further periods of 30 years at a time. The same dispensation shall apply to the land under the free sale component and such land shall be leased directly, and not through the slum dwellers, to the registered Co-operative Housing Society / Association of the purchasers of tenements in the free sale component and, pending the formation of such Co-operative Housing Society / Association of the purchasers of tenements in the free sale component, such land shall be leased to the developer. The said lease deed shall be executed within 60 days from the date of issuing building permission to the project.

5. Recovery of pending dues such as assessment, compensation, occupation charges, usage charges, revenue or non-agricultural tax/dues etc., pending with public authorities such as the State Government, MHADA, MSEDCL and/or Municipal Corporation, although binding on the Developer, shall not be linked to grant of approval or building permission and implementation of the Slum Rehabilitation Scheme. The Developer will have to settle all pending dues before issue of occupancy certificate by SRA. Any revenue assessments, permissions, orders to be made for any land under SRS shall not be linked to the issue of any certificate or NOC relating to the SRS.
6. Automatic cancellation of vacant Land Tenure: If any land or part of any land on which slum is located is under vacant land tenure, the said tenure/ lease created by the concerned Public Body shall stand automatically terminated as soon as SRS, which is a public purpose, is prepared on such land and submitted for approval to the CEO, SRA. Any arrears of dues to be collected for such land shall not be linked to the issue of any certificate or NOC relating to the SRS.

#### **R.14.6.32 SOCIO-CULTURAL, EDUCATIONAL DEVELOPMENT AND BEHAVIOURAL CHANGES OF SLUM-DWELLERS**

CEO, SRA shall take necessary steps in coordination with PMC, PCMC and agencies/NGOs working in the similar fields to provide counselling services to slum-dwellers for their socio-cultural, educational, health, sanitation, self-employment/skill development as well as their behavioural changes during their rehabilitation and for period of 5 years from the date of allotment of their rehab tenements. Reasonable expenditure on this account can be made from the interest amount accrued from the corpus amount deposited by the developer.

**RAJENDRA NIMBALKAR,**

IAS,

Chief Executive Officer,

Slum Rehabilitation Authority,

Pune and Pimpri-Chinchwad Area, Pune.

Pune, 27th September 2021.

---

ON BEHALF OF GOVERNMENT PRINTING, STATIONERY AND PUBLICATION, PRINTED AND PUBLISHED BY DIRECTOR, RUPENDRA DINESH MORE, PRINTED AT YERAWADA PRISON PRESS, PRISON COMPOUND, YERAWADA, PUNE-411 006 AND PUBLISHED AT DIRECTORATE OF GOVERNMENT PRINTING, STATIONERY AND PUBLICATIONS, 21-A, NETAJI SUBHASH ROAD, CHARNI ROAD, MUMBAI – 400 004.

EDITOR : DIRECTOR, RUPENDRA DINESH MORE.